29 декабря 2004 года N 188-ФЗ

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Принят
Государственной Думой
22 декабря 2004 года

Одобрен
Советом Федерации
24 декабря 2004 года

Список изменяющих документов
(в ред. Федеральных законов от 31.12.2005 N 199-ФЗ,
от 18.12.2006 N 232-ФЗ, от 29.12.2006 N 250-ФЗ, от 29.12.2006 N 251-ФЗ,
от 29.12.2006 N 258-ФЗ, от 18.10.2007 N 230-ФЗ, от 24.04.2008 N 49-ФЗ,
от 13.05.2008 N 66-ФЗ, от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 03.06.2009 N 121-ФЗ,
от 27.09.2009 N 228-ФЗ, от 23.11.2009 N 261-ФЗ, от 17.12.2009 N 316-ФЗ,
от 04.05.2010 N 70-ФЗ, от 27.07.2010 N 237-ФЗ, от 30.11.2010 N 328-ФЗ,
от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 18.07.2011 N 242-ФЗ, от 30.11.2011 N 349-ФЗ,
от 03.12.2011 N 383-ФЗ (ред. 28.07.2012), от 06.12.2011 N 395-ФЗ,
от 06.12.2011 N 401-ФЗ, от 07.12.2011 N 417-ФЗ, от 29.02.2012 N 15-ФЗ,
от 01.04.2012 N 26-ФЗ, от 05.06.2012 N 55-ФЗ, от 25.06.2012 N 93-ФЗ,
от 29.06.2012 N 96-ФЗ, от 28.07.2012 N 133-ФЗ, от 25.12.2012 N 271-ФЗ,
от 05.04.2013 N 38-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 28.12.2013 N 417-ФЗ,
от 04.06.2014 N 152-ФЗ, от 28.06.2014 N 182-ФЗ, от 28.06.2014 N 200-ФЗ,
от 21.07.2014 N 217-ФЗ, от 21.07.2014 N 255-ФЗ, от 21.07.2014 N 263-ФЗ,
от 01.12.2014 N 419-ФЗ, от 29.12.2014 N 458-ФЗ, от 29.12.2014 N 485-ФЗ,
от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 13.07.2015 N 236-ФЗ,
от 03.11.2015 N 307-ФЗ, от 28.11.2015 N 358-ФЗ, от 29.12.2015 N 399-ФЗ,
от 29.12.2015 N 404-ФЗ, от 31.01.2016 N 7-ФЗ, от 02.06.2016 N 175-ФЗ,
от 03.07.2016 N 267-ФЗ, от 03.07.2016 N 304-ФЗ, от 03.07.2016 N 355-ФЗ,
от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 03.07.2016 N 372-ФЗ, от 06.07.2016 N 374-ФЗ,
от 28.12.2016 N 469-ФЗ, от 28.12.2016 N 498-ФЗ, от 01.07.2017 N 149-ФЗ,
от 29.07.2017 N 217-ФЗ, от 29.07.2017 N 257-ФЗ, от 29.07.2017 N 258-ФЗ,
от 29.07.2017 N 279-ФЗ, от 20.12.2017 N 399-ФЗ, от 20.12.2017 N 416-ФЗ,
от 29.12.2017 N 462-ФЗ, от 31.12.2017 N 485-ФЗ, от 31.12.2017 N 488-ФЗ,
от 31.12.2017 N 503-ФЗ, от 03.04.2018 N 59-ФЗ, от 04.06.2018 N 134-ФЗ,
от 29.07.2018 N 226-ФЗ, от 29.07.2018 N 267-ФЗ, от 29.07.2018 N 272-ФЗ,
от 03.08.2018 N 341-ФЗ, от 28.11.2018 N 434-ФЗ, от 28.11.2018 N 435-ФЗ,
от 28.11.2018 N 442-ФЗ, от 28.11.2018 N 451-ФЗ, от 25.12.2018 N 478-ФЗ,
от 25.12.2018 N 482-ФЗ, от 27.12.2018 N 522-ФЗ, от 27.12.2018 N 558-ФЗ,
от 22.01.2019 N 1-ФЗ, от 15.04.2019 N 59-ФЗ, от 15.04.2019 N 60-ФЗ,
от 29.05.2019 N 116-ФЗ, от 26.07.2019 N 214-ФЗ, от 01.10.2019 N 328-ФЗ,
от 02.12.2019 N 390-ФЗ, от 02.12.2019 N 391-ФЗ, от 27.12.2019 N 473-ФЗ,
от 27.12.2019 N 478-ФЗ, от 28.01.2020 N 4-ФЗ, от 06.02.2020 N 13-ФЗ,
от 24.04.2020 N 128-ФЗ, от 25.05.2020 N 156-ФЗ, от 31.07.2020 N 277-ФЗ,
от 31.07.2020 N 287-ФЗ, от 27.10.2020 N 351-ФЗ, от 22.12.2020 N 441-ФЗ,
от 30.12.2020 N 494-ФЗ, от 30.04.2021 N 113-ФЗ, от 30.04.2021 N 120-ФЗ,
от 11.06.2021 N 170-ФЗ, от 11.06.2021 N 214-ФЗ, от 28.06.2021 N 229-ФЗ,
от 30.12.2021 N 476-ФЗ, от 16.04.2022 N 100-ФЗ, от 01.05.2022 N 124-ФЗ,
от 11.06.2022 N 165-ФЗ, от 28.06.2022 N 217-ФЗ, от 14.07.2022 N 310-ФЗ,
от 07.10.2022 N 378-ФЗ, от 21.11.2022 N 463-ФЗ, от 29.12.2022 N 614-ФЗ,

от 18.03.2023 N 71-ФЗ, от 28.04.2023 N 150-ФЗ, от 24.06.2023 N 273-ФЗ,
от 24.06.2023 N 276-ФЗ, от 24.07.2023 N 365-ФЗ, от 04.08.2023 N 433-ФЗ,
от 04.08.2023 N 434-ФЗ, от 04.08.2023 N 441-ФЗ, от 19.10.2023 N 503-ФЗ,
от 14.11.2023 N 532-ФЗ, от 27.11.2023 N 561-ФЗ, от 12.12.2023 N 592-ФЗ,
от 12.12.2023 N 593-ФЗ, от 19.12.2023 N 601-ФЗ, от 19.12.2023 N 602-ФЗ,
от 19.12.2023 N 608-ФЗ, от 25.12.2023 N 627-ФЗ, от 25.12.2023 N 662-ФЗ,
от 14.02.2024 N 14-ФЗ, от 14.02.2024 N 17-ФЗ, от 23.03.2024 N 55-ФЗ,
от 06.04.2024 N 67-ФЗ, от 22.04.2024 N 84-ФЗ, от 08.08.2024 N 232-ФЗ,
от 08.08.2024 N 238-ФЗ, от 13.12.2024 N 463-ФЗ, от 13.12.2024 N 475-ФЗ,
от 03.02.2025 N 6-ФЗ, от 07.06.2025 N 125-ФЗ, от 24.06.2025 N 177-ФЗ,
от 24.06.2025 N 180-ФЗ, от 24.06.2025 N 181-ФЗ, от 23.07.2025 N 232-ФЗ,
от 23.07.2025 N 233-ФЗ, от 31.07.2025 N 308-ФЗ, от 31.07.2025 N 353-ФЗ,
от 04.11.2025 N 403-ФЗ, от 29.12.2025 N 529-ФЗ, от 20.02.2026 N 23-ФЗ,
с изм., внесенными Постановлениями Конституционного Суда РФ
от 10.07.2018 N 30-П, от 28.12.2021 N 55-П, от 12.07.2022 N 30-П,
от 25.04.2023 N 20-П, от 25.04.2024 N 21-П)

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:
(в ред. Федерального закона от 18.10.2007 N 230-ФЗ)

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;

5.1) обеспечивают инвалидам условия для беспрепятственного доступа к общему имуществу в многоквартирных домах;
(п. 5.1 введен Федеральным законом от 01.12.2014 N 419-ФЗ)

6) обеспечивают контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда;
(п. 6 в ред. Федерального закона от 18.07.2011 N 242-ФЗ)

6.1) организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования;
(п. 6.1 введен Федеральным законом от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

7) осуществляют в соответствии со своей компетенцией государственный контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства;
(в ред. Федерального закона от 18.07.2011 N 242-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 в п. 8 ст. 2 вносятся изменения (ФЗ от 20.02.2026 N 23-ФЗ). См. будущую редакцию.

8) осуществляют региональный государственный жилищный контроль (надзор) (далее - государственный жилищный надзор или региональный государственный жилищный надзор) и муниципальный жилищный контроль;
(п. 8 в ред. Федерального закона от 11.06.2021 N 170-ФЗ)

9) размещают в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - система) информацию в соответствии с законодательством Российской Федерации.
(п. 9 введен Федеральным законом от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

Статья 3. Неприкосновенность жилища и недопустимость его произвольного лишения

Перспективы и риски арбитражных споров. Ситуации, связанные со ст. 3 ЖК РФ
- Организация или ИП (сетевая организация и др.) оспаривает привлечение к ответственности за нарушение порядка ограничения режима потребления электроэнергии, тепловой энергии, водоснабжения, водоотведения и т.п.

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 целях 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 помещений в многоквартирном доме;
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

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, в том числе уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее также - взнос на капитальный ремонт);
(в ред. Федерального закона от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

11.1) формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - фонд капитального ремонта);
(п. 11.1 введен Федеральным законом от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

> КонсультантПлюс: примечание.
> С 01.09.2026 в п. 13 ч. 1 ст. 4 вносятся изменения (ФЗ от 20.02.2026 N 23-ФЗ). См. будущую редакцию.

13) осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;
(п. 13 введен Федеральным законом от 18.07.2011 N 242-ФЗ, в ред. Федерального закона от 25.06.2012 N 93-ФЗ)

14) ограничения повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.
(п. 14 введен Федеральным законом от 28.12.2013 N 417-ФЗ)

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

> Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 5 ЖК РФ
> - Наниматель хочет обязать наймодателя заключить договор купли-продажи жилого помещения, переданного по договору коммерческого найма

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 законов, 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 помещений в многоквартирном доме, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных настоящим Кодексом.
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

Статья 9. Жилищное законодательство и нормы международного права

1. Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством, применяются правила международного договора.

2. Не допускается применение правил международных договоров Российской Федерации в их истолковании, противоречащем Конституции Российской Федерации. Такое противоречие может быть установлено в порядке, определенном федеральным конституционным законом.
(часть 2 введена Федеральным законом от 30.04.2021 N 113-ФЗ)

Статья 10. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 10 ЖК РФ
- Собственник хочет обязать управляющую организацию (ТСЖ, ЖСК) предоставить документы или информацию, связанные с управлением многоквартирным домом
- Управляющая организация хочет взыскать с собственника (нанимателя) жилого помещения задолженность по платежам на содержание и ремонт общего имущества
- Управляющая организация (ресурсоснабжающая организация) хочет взыскать с собственника (нанимателя) жилого помещения задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг
- Собственник (наниматель) хочет определить доли в платежах за жилое помещение и коммунальные услуги

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 подсудностью дел, установленной процессуальным законодательством.
(в ред. Федерального закона от 28.11.2018 N 451-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 18.10.2007 N 230-ФЗ)

> Перспективы и риски арбитражных споров. Ситуации, связанные со ст. 12 ЖК РФ
> - Управляющая организация привлечена к административной ответственности за нарушения при управлении многоквартирными домами

К полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений относятся:
(в ред. Федерального закона от 18.10.2007 N 230-ФЗ)

1) выработка государственной политики и нормативно-правовое регулирование в области государственного учета жилищного фонда;
(п. 1 в ред. Федерального закона от 24.06.2025 N 180-ФЗ)

1.1) установление правил и норм технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме;
(п. 1.1 введен Федеральным законом от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

1.2) определение порядка государственного учета жилищного фонда;
(п. 1.2 введен Федеральным законом от 24.06.2025 N 180-ФЗ)

2) установление требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, а также порядка обеспечения условий их доступности для инвалидов;
(в ред. Федерального закона от 01.12.2014 N 419-ФЗ)

2.1) установление правил взаимодействия оператора связи и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, при монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме, в том числе типовых технических требований к монтажу сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме оператором связи, заключившим с собственником помещения в многоквартирном доме или нанимателем жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма договор об оказании услуг связи (далее - правила взаимодействия). Правила взаимодействия в том числе устанавливают:

а) порядок подготовки оператором связи проекта монтажа сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме;

б) порядок монтажа сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме и требования к такому монтажу;

в) порядок доступа оператора связи к объектам общего имущества в многоквартирном доме;

г) порядок демонтажа сетей связи с объектов общего имущества в многоквартирном доме;

д) порядок устранения повреждений, причиненных в результате монтажа, эксплуатации и демонтажа сетей связи общему имуществу в многоквартирном доме;

е) порядок взаимодействия оператора связи и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, при монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме;

ж) права и обязанности оператора связи и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, при монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме;
(п. 2.1 введен Федеральным законом от 06.04.2024 N 67-ФЗ)

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;
(в ред. Федерального закона от 29.12.2006 N 250-ФЗ)

6.1) определение оснований и порядка предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
(п. 6.1 введен Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

7) определение оснований предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного 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 помещений в многоквартирном доме;
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

10.1) методическое обеспечение установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
(п. 10.1 в ред. Федерального закона от 28.12.2013 N 417-ФЗ)

10.2) утратил силу. - Федеральный закон от 03.07.2016 N 355-ФЗ;

11) определение оснований и порядка признания жилых помещений непригодными для проживания, оснований и порядка признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
(в ред. Федерального закона от 27.12.2019 N 473-ФЗ)

12) признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации непригодными для проживания, многоквартирных домов, все жилые помещения в которых находятся в собственности Российской Федерации, аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
(в ред. Федерального закона от 27.12.2019 N 473-ФЗ)

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, разработка методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы;
(в ред. Федерального закона от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

16.1) утверждение общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного надзора;
(п. 16.1 в ред. Федерального закона от 11.06.2021 N 170-ФЗ)

16.2) осуществление координации деятельности исполнительных органов субъектов Российской Федерации, осуществляющих региональный государственный жилищный надзор;
(п. 16.2 введен Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ, в ред. Федеральных законов от 18.07.2011 N 242-ФЗ, от 25.06.2012 N 93-ФЗ, от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

16.3) утверждение положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - деятельность по управлению многоквартирными домами);
(в ред. Федеральных законов от 21.07.2014 N 255-ФЗ, от 11.06.2021 N 170-ФЗ)

16.4) осуществление мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности;
(п. 16.4 введен Федеральным законом от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

16.5) методическое обеспечение деятельности специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор), в том числе разработка методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности, рекомендуемых форм отчетности и порядка ее представления;
(п. 16.5 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 355-ФЗ)

16.6) осуществление мониторинга выбора и реализации собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта;
(п. 16.6 введен Федеральным законом от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

16.7) установление порядка ведения сводного федерального реестра лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, включающего в себя сведения о лицензиях на осуществление данной деятельности, предоставленных исполнительными органами субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный государственный жилищный надзор, а также иных предусмотренных частью 1 статьи 195 настоящего Кодекса реестров;
(п. 16.7 введен Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 27.12.2019 N 478-ФЗ, от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

16.8) установление порядка осуществления контроля за соблюдением исполнительными органами субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный государственный жилищный надзор, требований настоящего Кодекса и Федерального закона от 4 мая 2011 года N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" к лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами;
(п. 16.8 введен Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ; в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

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;

17.1) установление порядка осуществления общественного жилищного контроля;
(п. 17.1 введен Федеральным законом от 28.06.2014 N 200-ФЗ)

17.2) установление порядка согласования назначения на должность и освобождения от должности руководителя исполнительного органа субъекта Российской Федерации, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор;
(п. 17.2 введен Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ; в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

17.3) установление порядка назначения на должность и освобождения от должности главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации;
(п. 17.3 введен Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

18) иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами.
(в ред. Федерального закона от 18.10.2007 N 230-ФЗ)

Статья 13. Полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений

(в ред. Федерального закона от 18.10.2007 N 230-ФЗ)

К полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений относятся:
(в ред. Федерального закона от 18.10.2007 N 230-ФЗ)

1) государственный учет жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

1.1) установление порядка проведения технического учета жилищного фонда, в том числе его технической инвентаризации и технической паспортизации, организации и ведения архива технической документации на объекты государственного учета жилищного фонда, а также организация и ведение такого архива;
(п. 1.1 введен Федеральным законом от 24.06.2025 N 180-ФЗ)

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;

3.1) установление порядка определения дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
(п. 3.1 введен Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

3.2) определение порядка установления максимального размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
(п. 3.2 введен Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

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, многоквартирных домов, все жилые помещения в которых находятся в собственности субъекта Российской Федерации, аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
(в ред. Федерального закона от 27.12.2019 N 473-ФЗ)

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 регионального государственного жилищного надзора;
(п. 8.1 в ред. Федерального закона от 18.07.2011 N 242-ФЗ)

8.2) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт;
(п. 8.2 введен Федеральным законом от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

8.3) определение порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
(п. 8.3 введен Федеральным законом от 28.12.2013 N 417-ФЗ)

8.4) осуществление мониторинга применения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги;
(п. 8.4 введен Федеральным законом от 28.12.2013 N 417-ФЗ)

8.5) осуществление лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами;
(п. 8.5 введен Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

8.6) определение порядка информирования органами местного самоуправления собственников помещений в многоквартирных домах о способах формирования фонда капитального ремонта, о порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта;
(п. 8.6 введен Федеральным законом от 20.12.2017 N 399-ФЗ)

8.7) установление порядка информирования собственников помещений в многоквартирных домах и организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, о содержании региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и критериях оценки состояния многоквартирных домов, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта;
(п. 8.7 введен Федеральным законом от 20.12.2017 N 399-ФЗ)

8.8) утверждение порядка и перечня случаев оказания на возвратной и (или) безвозвратной основе за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации дополнительной помощи при возникновении неотложной необходимости в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
(п. 8.8 введен Федеральным законом от 20.12.2017 N 399-ФЗ)

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 государственной власти Российской Федерации, полномочиям органов местного самоуправления.
(в ред. Федерального закона от 18.10.2007 N 230-ФЗ)

Статья 14. Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений
(в ред. Федерального закона от 18.10.2007 N 230-ФЗ)

1. К полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся:
(в ред. Федерального закона от 18.10.2007 N 230-ФЗ)

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;

2.1) определение дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
(п. 2.1 введен Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

2.2) установление максимального размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
(п. 2.2 введен Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

3) ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

3.1) ведение учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
(п. 3.1 введен Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

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 помещений в многоквартирном доме;
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

8) признание в установленном порядке жилых помещений муниципального и частного жилищного фонда непригодными для проживания, многоквартирных домов, за исключением многоквартирных домов, все жилые

помещения в которых находятся в собственности Российской Федерации или субъекта Российской Федерации, аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
(п. 8 в ред. Федерального закона от 27.12.2019 N 473-ФЗ)

> КонсультантПлюс: примечание.
> С 01.09.2026 п. 9 ч. 1 ст. 14 утрачивает силу (ФЗ от 20.02.2026 N 23-ФЗ).

9) осуществление муниципального жилищного контроля;
(п. 9 в ред. Федерального закона от 25.06.2012 N 93-ФЗ)

9.1) определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном доме;
(п. 9.1 введен Федеральным законом от 31.12.2005 N 199-ФЗ; в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

9.2) информирование собственников помещений в многоквартирных домах о способах формирования фонда капитального ремонта, о порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта;
(п. 9.2 введен Федеральным законом от 20.12.2017 N 399-ФЗ)

9.3) утверждение порядка и перечня случаев оказания на возвратной и (или) безвозвратной основе за счет средств местного бюджета дополнительной помощи при возникновении неотложной необходимости в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
(п. 9.3 введен Федеральным законом от 20.12.2017 N 399-ФЗ)

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.
(в ред. Федерального закона от 18.10.2007 N 230-ФЗ)

2. В субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе 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, Санкт-Петербурга и Севастополя, если иное не предусмотрено законами данных субъектов Российской Федерации.
(в ред. Федеральных законов от 18.10.2007 N 230-ФЗ, от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

3. Полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений, установленные настоящим Кодексом, могут быть перераспределены между ними в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".
(часть 3 введена Федеральным законом от 29.12.2014 N 485-ФЗ)

Глава 2. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД. МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ

(в ред. Федерального закона от 30.12.2021 N 476-ФЗ)

Статья 15. Объекты жилищных прав. Многоквартирный дом

(в ред. Федерального закона от 30.12.2021 N 476-ФЗ)

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, в том числе по его приспособлению и приспособлению общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.
(в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 25.06.2012 N 93-ФЗ, от 01.12.2014 N 419-ФЗ, от 29.12.2017 N 462-ФЗ)

> КонсультантПлюс: примечание.

О выявлении конституционно-правового смысла ч. 4 ст. 15 см. Постановление КС РФ от 15.12.2022 N 55-П.

4. Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания, многоквартирный дом может быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации. В многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, все жилые помещения являются непригодными для проживания.
(в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 25.06.2012 N 93-ФЗ, от 27.12.2019 N 473-ФЗ)

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.

6. Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 настоящего Кодекса. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома. Информация о многоквартирном доме, входящих в его состав жилых помещениях, принадлежащих отдельным собственникам, нежилых помещениях и (или) машино-местах, являющихся неотъемлемой конструктивной частью многоквартирного дома, а также об имуществе, указанном в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 настоящего Кодекса, характеризующая и индивидуализирующая такие помещения, машино-места и имущество, включается в электронный паспорт многоквартирного дома. Форма электронного паспорта многоквартирного дома, порядок его формирования и состав включаемой в него информации устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(часть 6 введена Федеральным законом от 30.12.2021 N 476-ФЗ; в ред. Федерального закона от 24.06.2025 N 180-ФЗ)

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. Информация о жилом доме, характеризующая и индивидуализирующая его, включается в электронный паспорт жилого дома. Форма электронного паспорта жилого дома, порядок его формирования и состав включаемой в него информации устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(в ред. Федерального закона от 24.06.2025 N 180-ФЗ)

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 17 ЖК РФ
- Гражданин (должностное лицо, ИП, организация) обжалует привлечение к ответственности за нарушение правил пользования жилыми помещениями либо самовольное переустройство и (или) перепланировку помещения в МКД

- Наймодатель или уполномоченный орган хочет выселить нанимателя или членов его семьи из жилого помещения в связи с использованием помещения не по назначению и/или нарушением прав соседей
- Уполномоченный орган хочет запретить использование жилого помещения в МКД не по назначению
- Собственник хочет привести общее имущество в соответствие с проектной документацией
- Собственник помещения МКД хочет запретить использование жилого помещения не по назначению

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 гражданами, 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, гостиниц, а также осуществление в жилых помещениях миссионерской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных статьей 16 Федерального закона от 26 сентября 1997 года N 125-ФЗ "О свободе совести и о религиозных объединениях". Жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг.
(в ред. Федеральных законов от 06.07.2016 N 374-ФЗ, от 15.04.2019 N 59-ФЗ)

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 уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.
(в ред. Федерального закона от 23.07.2008 N 160-ФЗ)

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, настоящим Кодексом и другими федеральными законами.
(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

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.

КонсультантПлюс: примечание.
О выявлении конституционно-правового смысла ч. 3 ст. 19 во взаимосвязи с другими нормами см. Постановление КС РФ от 23.04.2024 N 20-П.

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, а также

предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов;
(в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

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 - собственниками 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, за исключением жилых помещений, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей части.
(в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

4. Жилищный фонд подлежит государственному учету, который осуществляется в отношении жилых домов и жилых помещений в многоквартирных домах (далее - объекты государственного учета жилищного фонда).
(часть 4 в ред. Федерального закона от 24.06.2025 N 180-ФЗ)

5. Государственный учет жилищного фонда - деятельность по обработке, хранению и предоставлению информации об объектах государственного учета жилищного фонда на основе программных, технических средств и информационных технологий, предусмотренных системой, позволяющей индивидуализировать объекты государственного учета жилищного фонда, осуществлять мониторинг их состояния, использования и сохранности, а также в случае и порядке, которые установлены законодательством субъектов Российской Федерации, на основе проведения технического учета жилищного фонда, в том числе его технической инвентаризации и технической паспортизации.
(часть 5 в ред. Федерального закона от 24.06.2025 N 180-ФЗ)

5.1. Государственный учет жилищного фонда обеспечивается в системе в порядке и сроки, которые установлены законодательством о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. Информация об объектах государственного учета жилищного фонда, размещаемая в системе, содержится в том числе в электронном паспорте жилого дома и электронном паспорте многоквартирного дома, формируемых в системе. Размещение информации об объектах государственного учета жилищного фонда в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме такой информации обеспечивают субъекты, размещающие информацию в системе в соответствии с законодательством о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.
(часть 5.1 введена Федеральным законом от 24.06.2025 N 180-ФЗ)

6. Мониторинг использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
(часть 6 введена Федеральным законом от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 в наименование ст. 20 вносятся изменения (ФЗ от 20.02.2026 N 23-ФЗ). См. будущую редакцию.

Статья 20. Государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль и общественный жилищный контроль

(в ред. Федерального закона от 11.06.2021 N 170-ФЗ)

Перспективы и риски арбитражных споров и споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 20 ЖК РФ
Арбитражные споры:
- Управляющей организации предписано пересчитать плату за жилое помещение или коммунальные услуги, устранить нарушения при ограничении их предоставления
- Управляющей организации вынесено предписание из-за ненадлежащего содержания общего имущества

Споры в суде общей юрисдикции:
- Уполномоченный орган хочет признать недействительным решение (протокол) общего собрания собственников помещений (членов ТСЖ) о выборе способа управления МКД
- Собственник хочет обязать управляющую организацию (ТСЖ, ЖСК) предоставить документы или информацию, связанные с управлением многоквартирным домом
- Уполномоченный орган хочет обязать управляющую организацию исполнить предписание по устранению нарушений норм и правил содержания общего имущества многоквартирного дома

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 в абз. 1 ч. 1 ст. 20 вносятся изменения (ФЗ от 20.02.2026 N 23-ФЗ). См. будущую редакцию.

1. Предметом государственного жилищного надзора является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, законодательством о газоснабжении в Российской Федерации в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда:
(в ред. Федерального закона от 18.03.2023 N 71-ФЗ)

1) требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме;

2) требований к формированию фондов капитального ремонта;

3) требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

4) требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

5) правил изменения размера платы за содержание 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;

6) правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;

7) правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

КонсультантПлюс: примечание.
До 31.12.2026 включительно п. 8 ч. 1 ст. 20 не применяется на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей (Постановление Правительства РФ от 07.03.2023 N 360).

8) требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

9) требований к порядку размещения информации в системе ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, региональными операторами, застройщиками, лицами, с которыми собственниками помещений в многоквартирном доме, осуществляющими непосредственное управление многоквартирным домом, заключены договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, лицами, наделенными такими собственниками помещений в многоквартирном доме правом размещения информации в системе, а также требований к информационному взаимодействию с собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
(п. 9 в ред. Федерального закона от 20.02.2026 N 23-ФЗ)

10) требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

11) требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования;

12) требований к безопасной эксплуатации и техническому обслуживанию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, а также требований к содержанию относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме вентиляционных и дымовых каналов.
(п. 12 введен Федеральным законом от 18.03.2023 N 71-ФЗ)

> КонсультантПлюс: примечание.
> С 01.09.2026 ч. 1 ст. 20 дополняется п. 13 (ФЗ от 29.12.2025 N 564-ФЗ). См. будущую редакцию.

2. Предметом государственного жилищного надзора не является соблюдение юридическими лицами независимо от организационно-правовой формы или индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии (далее - управляющая организация), лицензионных требований.

3. Государственный жилищный надзор осуществляется уполномоченными исполнительными органами субъектов Российской Федерации (далее - органы государственного жилищного надзора) в соответствии с положением, утверждаемым высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, и общими требованиями к организации и осуществлению государственного жилищного надзора, установленными Правительством Российской Федерации.
(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

> КонсультантПлюс: примечание.
> С 01.09.2026 ч. 4 ст. 20 утрачивает силу (ФЗ от 20.02.2026 N 23-ФЗ).

4. Предметом муниципального жилищного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, указанных в пунктах 1 - 12 части 1 настоящей статьи, в отношении муниципального жилищного фонда.
(в ред. Федерального закона от 18.03.2023 N 71-ФЗ)

> КонсультантПлюс: примечание.
> С 01.09.2026 ч. 5 ст. 20 утрачивает силу (ФЗ от 20.02.2026 N 23-ФЗ).

5. Муниципальный жилищный контроль осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления (далее - органы муниципального жилищного контроля) в соответствии с положением, утверждаемым представительным органом муниципального образования (высшим исполнительным органом субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, если иное не предусмотрено законами данных субъектов Российской Федерации).
(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

> КонсультантПлюс: примечание.
> С 01.09.2026 в ч. 6 ст. 20 вносятся изменения (ФЗ от 20.02.2026 N 23-ФЗ). См. будущую редакцию.

6. Организация и осуществление государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля регулируются Федеральным законом от 31 июля 2020 года N 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации".

> КонсультантПлюс: примечание.
> С 01.09.2026 в ч. 7 ст. 20 вносятся изменения (ФЗ от 20.02.2026 N 23-ФЗ). См. будущую редакцию.

7. При осуществлении государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля в отношении жилых помещений, используемых гражданами, плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 в ч. 8 ст. 20 вносятся изменения (ФЗ от 20.02.2026 N 23-ФЗ). См. будущую редакцию.

8. При осуществлении государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля может выдаваться предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований, выявленных в том числе в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности).

9. Согласование назначения на должность и освобождения от должности руководителя органа государственного жилищного надзора по предложению высшего должностного лица субъекта Российской Федерации осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 в ч. 10 ст. 20 вносятся изменения (ФЗ от 20.02.2026 N 23-ФЗ). См. будущую редакцию.

10. Главный государственный жилищный инспектор Российской Федерации осуществляет координацию деятельности органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля при осуществлении ими государственного жилищного надзора, регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, муниципального жилищного контроля, направление высшему должностному лицу субъекта Российской Федерации представления об освобождении от должности руководителя органа государственного жилищного надзора, а также иные полномочия, установленные Правительством Российской Федерации. Назначение на должность и освобождение от должности главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации осуществляются Правительством Российской Федерации по предложению федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации.
(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 в ч. 11 ст. 20 вносятся изменения (ФЗ от 20.02.2026 N 23-ФЗ). См. будущую редакцию.

11. При организации и осуществлении государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля органы государственного жилищного надзора, органы муниципального жилищного контроля используют в том числе размещенную в системе информацию.

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 в абз. 1 ч. 12 ст. 20 вносятся изменения (ФЗ от 20.02.2026 N 23-ФЗ). См. будущую редакцию.

12. Орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля вправе обратиться в суд с заявлениями:

1) о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований настоящего Кодекса;

2) о ликвидации товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава такого товарищества или такого кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям настоящего Кодекса либо в случае выявления нарушений порядка создания такого товарищества или такого кооператива, если эти нарушения носят неустранимый характер;

3) о признании договора управления многоквартирным домом, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме недействительными в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении нарушений

требований настоящего Кодекса о выборе управляющей организации, об утверждении условий договора управления многоквартирным домом и о его заключении, о заключении договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, об утверждении условий указанных договоров;

4) в защиту прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей и других пользователей жилых помещений по их обращению или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц в случае выявления нарушения обязательных требований;

5) о признании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования недействительным в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия данного договора обязательным требованиям, установленным настоящим Кодексом;

6) о понуждении к исполнению предписания.

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 в ч. 13 ст. 20 вносятся изменения (ФЗ от 20.02.2026 N 23-ФЗ). См. будущую редакцию.

13. Для проведения контрольных (надзорных) мероприятий при поступлении обращений (заявлений) граждан и организаций, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", государственных информационных систем о возможных нарушениях обязательных требований, указанных в части 1 настоящей статьи, органы государственного жилищного надзора, органы муниципального контроля разрабатывают и утверждают индикаторы риска нарушения обязательных требований. Типовые индикаторы риска нарушения обязательных требований устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 в ч. 14 ст. 20 вносятся изменения (ФЗ от 20.02.2026 N 23-ФЗ). См. будущую редакцию.

14. Главный государственный жилищный инспектор Российской Федерации издает приказ об организации выполнения поручения Президента Российской Федерации, Председателя Правительства Российской Федерации о проведении контрольных (надзорных) мероприятий в рамках государственного жилищного надзора, регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, муниципального жилищного контроля, если поручением не установлено иное.

15. Государственный контроль (надзор) за соблюдением региональными операторами требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности осуществляется органами государственного жилищного надзора в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

16. Государственный контроль (надзор) за соблюдением исполнительными органами субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности осуществляется органами государственного жилищного надзора в соответствии с положениями Федерального закона от 21 декабря 2021 года N 414-ФЗ "Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации" и Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".
(в ред. Федеральных законов от 28.04.2023 N 150-ФЗ, от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

17. Предметом государственного контроля (надзора), указанного в части 16 настоящей статьи, является соблюдение исполнительными органами субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в том числе требований:
(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

1) к содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

2) к ограничению изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а также к обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, и к соблюдению предельных индексов изменения размера такой платы;

3) к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования;

4) к порядку размещения информации в системе.

18. Основанием для включения плановой проверки в ежегодный план проведения плановых проверок является в том числе истечение одного года со дня:

1) постановки на учет в муниципальном реестре наемных домов социального использования первого наемного дома социального использования, наймодателем жилых помещений в котором является лицо, деятельность которого подлежит проверке;

2) установления или изменения нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг).

19. В целях обеспечения прав и законных интересов граждан может осуществляться общественный жилищный контроль, субъектами которого могут являться общественные объединения, иные некоммерческие организации, советы многоквартирных домов, другие заинтересованные лица в соответствии с законодательством 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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 22 ЖК РФ
- Собственник хочет признать недействительным решение общего собрания собственников помещений (протокол общего собрания) по вопросу перевода жилого помещения в нежилое
- Собственник помещения хочет признать отказ в переводе жилого помещения в нежилое незаконным и обязать перевести помещение в нежилое
- Собственник помещения хочет признать отказ в переводе нежилого помещения в жилое незаконным и обязать перевести помещение в жилое
- Собственник хочет признать нежилой (в том числе садовый) дом жилым с целью регистрации в нем
См. все ситуации, связанные со ст. 22 ЖК РФ

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. В помещение после его перевода из жилого помещения в нежилое помещение должна быть исключена возможность доступа с использованием помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям.
(в ред. Федерального закона от 29.05.2019 N 116-ФЗ)

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.

3.1. Перевод жилого помещения в наемном доме социального использования в нежилое помещение не допускается.
(часть 3.1 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

3.2. Перевод жилого помещения в нежилое помещение в целях осуществления религиозной деятельности не допускается.
(часть 3.2 введена Федеральным законом от 06.07.2016 N 374-ФЗ)

4. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует 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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 23 ЖК РФ
- Собственник помещения в МКД хочет признать незаконным распоряжение о переводе жилого помещения в нежилое
- Собственник хочет признать нежилой (в том числе садовый) дом жилым с целью регистрации в нем
- Собственник помещения хочет признать отказ в переводе жилого помещения в нежилое незаконным и обязать перевести помещение в нежилое
- Собственник помещения хочет признать отказ в переводе нежилого помещения в жилое незаконным и обязать перевести помещение в жилое
- Собственник хочет признать недействительным решение общего собрания собственников помещений (протокол общего собрания) по вопросу перевода жилого помещения в нежилое
См. все ситуации, связанные со ст. 23 ЖК РФ

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 непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет:
(в ред. Федерального закона от 28.07.2012 N 133-ФЗ)

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);

6) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение;
(п. 6 введен Федеральным законом от 29.05.2019 N 116-ФЗ)

7) согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение.

(п. 7 введен Федеральным законом от 29.05.2019 N 116-ФЗ)

2.1. Заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные пунктами 3 и 4 части 2 настоящей статьи, а также в случае, если право на переводимое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, документы, предусмотренные пунктом 2 части 2 настоящей статьи. Для рассмотрения заявления о переводе помещения орган, осуществляющий перевод помещений, запрашивает следующие документы (их копии или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены заявителем по собственной инициативе:
(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

1) правоустанавливающие документы на переводимое помещение, если право на него зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;
(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

2) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);

3) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение.
(часть 2.1 введена Федеральным законом от 03.12.2011 N 383-ФЗ)

2.2. Примыкающими к переводимому помещению признаются помещения, имеющие общую с переводимым помещением стену или расположенные непосредственно над или под переводимым помещением. Согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение оформляется собственником помещения, примыкающего к переводимому помещению, в письменной произвольной форме, позволяющей определить его волеизъявление. В этом согласии указываются фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения, примыкающего к переводимому помещению, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица - собственника помещения, примыкающего к переводимому помещению, паспортные данные собственника указанного помещения, номер принадлежащего собственнику указанного помещения, реквизиты документов, подтверждающих право собственности на указанное помещение.
(часть 2.2 введена Федеральным законом от 29.05.2019 N 116-ФЗ)

3. Орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать от заявителя представление других документов кроме документов, истребование которых у заявителя допускается в соответствии с частью 2 настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении от заявителя документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений, а также с указанием перечня сведений и документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром. Государственные органы, органы местного самоуправления и подведомственные государственным органам или органам местного самоуправления организации, в распоряжении которых находятся документы, указанные в части 2.1 настоящей статьи, обязаны направить в порядке межведомственного информационного взаимодействия в орган, осуществляющий перевод помещений, запрошенные ими сведения и документы. Запрошенные сведения и документы могут представляться на бумажном носителе, в форме электронного документа либо в виде заверенных уполномоченным лицом копий запрошенных документов, в том числе в форме электронного документа.
(часть 3 в ред. Федерального закона от 03.12.2011 N 383-ФЗ (ред. 28.07.2012))

4. Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с частями 2 и 2.1 настоящей статьи документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления в данный орган документов, обязанность по представлению которых в соответствии с настоящей статьей возложена на заявителя. В случае представления заявителем документов, указанных в части 2 настоящей статьи, через многофункциональный центр срок принятия решения о переводе или об отказе в переводе помещения исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий перевод помещений.
(часть 4 в ред. Федерального закона от 03.12.2011 N 383-ФЗ (ред. 28.07.2012))

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, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений. В случае представления заявления о переводе помещения через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем. Форма и содержание данного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. 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.
(в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 28.07.2012 N 133-ФЗ)

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. В случае, если для обеспечения использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения не требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, документ, предусмотренный частью 5 настоящей статьи, подтверждающий принятие решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение, является основанием для внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости. В этом случае указанный перевод считается оконченным со дня внесения соответствующих изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о назначении такого помещения.
(часть 7 в ред. Федерального закона от 19.12.2023 N 608-ФЗ)

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. По окончании указанных в части 8 настоящей статьи переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ заявитель направляет уведомление о завершении указанных переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии. В случае перепланировки помещения к такому уведомлению прилагается технический план помещения, в отношении которого осуществлена перепланировка, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", а также в таком уведомлении указываются сведения об уплате заявителем государственной пошлины за осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество. 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). Утверждение акта приемочной комиссии осуществляется в срок, не превышающий тридцати дней со дня получения органом, осуществляющим перевод помещений, указанного в настоящей части уведомления. Перевод жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение, для осуществления которого требовалось проведение переустройства и (или) иных работ в соответствии с документом, подтверждающим принятие решения о переводе помещения, считается оконченным со дня внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о назначении помещения. Перевод жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение, для осуществления которого требовалось проведение перепланировки в соответствии с документом, подтверждающим принятие решения о переводе помещения, считается оконченным со дня внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о границах и (или) площади и назначении такого помещения или осуществления государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на образованные помещения.
(в ред. Федеральных законов от 19.12.2023 N 608-ФЗ, от 07.06.2025 N 125-ФЗ)

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, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;
(в ред. Федерального закона от 03.12.2011 N 383-ФЗ)

1.1) поступления в орган, осуществляющий перевод помещений, ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение в соответствии с частью 2 статьи 23 настоящего Кодекса, если соответствующий документ не представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в переводе помещения по указанному основанию допускается в случае, если орган, осуществляющий перевод помещений, после получения указанного ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение в соответствии с частью 2 статьи 23 настоящего Кодекса, и не получил от заявителя такие документ и (или) информацию в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления;
(п. 1.1 введен Федеральным законом от 03.12.2011 N 383-ФЗ)

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоблюдения предусмотренных статьей 22 настоящего Кодекса условий перевода помещения;

4) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме требованиям законодательства.
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

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 ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

Статья 25. Виды переустройства и перепланировки помещения в многоквартирном доме

(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 25 ЖК РФ
- Управляющая организация или орган местного самоуправления хочет признать переустройство или перепланировку незаконными и обязать привести помещение в первоначальное состояние
- Собственник или наниматель помещения хочет сохранить помещение в переустроенном или перепланированном состоянии

1. Переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2. Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение границ и (или) площади такого помещения, и (или) образование новых помещений, в том числе в случаях, предусмотренных статьей 40 настоящего Кодекса, и (или) изменение его внутренней планировки (в том числе без изменения границ и (или) площади помещения). В результате перепланировки помещения также могут быть изменены границы и (или) площадь смежных помещений. Перепланировка влечет за собой необходимость внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о границах и (или) площади помещения (помещений) или осуществления государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на образованные помещения.
(часть 2 в ред. Федерального закона от 19.12.2023 N 608-ФЗ)

Статья 26. Основание проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 26 ЖК РФ
- Собственник помещения хочет признать отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки незаконным
- Собственник помещения МКД хочет признать решение общего собрания собственников о согласовании переустройства или перепланировки недействительным
- Собственник хочет обязать уполномоченный орган привести общее имущество в соответствие с проектной документацией
См. все ситуации, связанные со ст. 26 ЖК РФ

1. Переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2. Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет:
(в ред. Федеральных законов от 28.07.2012 N 133-ФЗ, от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;
(в ред. Федерального закона от 23.07.2008 N 160-ФЗ)

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме, а если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме невозможны без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме, также протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме на такие переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме, предусмотренном частью 2 статьи 40 настоящего Кодекса;
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме;
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

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 является 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 помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2.1. Заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные пунктами 4 и 6 части 2 настоящей статьи, а также в случае, если право на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, документы, предусмотренные пунктом 2 части 2 настоящей статьи. Для рассмотрения заявления о переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме запрашивает следующие документы (их копии или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены заявителем по собственной инициативе:
(в ред. Федеральных законов от 02.06.2016 N 175-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

1) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме, если право на него зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме;
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

3) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

(часть 2.1 введена Федеральным законом от 03.12.2011 N 383-ФЗ)

3. Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать от заявителя представление других документов кроме документов, истребование которых у заявителя допускается в соответствии с частями 2 и 2.1 настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении от заявителя документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование, а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром. Государственные органы, органы местного самоуправления и подведомственные государственным органам или органам местного самоуправления организации, в распоряжении которых находятся документы, указанные в части 2.1 настоящей статьи, обязаны направить в орган, осуществляющий согласование, запрошенные таким органом документы (их копии или содержащиеся в них сведения). Запрошенные документы (их копии или содержащиеся в них сведения) могут представляться на бумажном носителе, в форме электронного документа либо в виде заверенных уполномоченным лицом копий запрошенных документов, в том числе в форме электронного документа.
(часть 3 в ред. Федерального закона от 03.12.2011 N 383-ФЗ (ред. 28.07.2012))

4. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с частями 2 и 2.1 настоящей статьи документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления в данный орган документов, обязанность по представлению которых в соответствии с настоящей статьей возложена на заявителя. В случае представления заявителем документов, указанных в части 2 настоящей статьи, через многофункциональный центр срок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий согласование.
(часть 4 в ред. Федерального закона от 03.12.2011 N 383-ФЗ (ред. 28.07.2012))

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, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. В случае представления заявления о переустройстве и (или) перепланировке через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем.
(в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 28.07.2012 N 133-ФЗ)

6. Предусмотренный частью 5 настоящей статьи документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме.
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

Статья 27. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме допускается в случае:
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

1) непредставления определенных частью 2 статьи 26 настоящего Кодекса документов, обязанность по представлению которых с учетом части 2.1 статьи 26 настоящего Кодекса возложена на заявителя;
(в ред. Федерального закона от 03.12.2011 N 383-ФЗ)

1.1) поступления в орган, осуществляющий согласование, ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в

многоквартирном доме в соответствии с частью 2.1 статьи 26 настоящего Кодекса, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме по указанному основанию допускается в случае, если орган, осуществляющий согласование, после получения такого ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в соответствии с частью 2.1 статьи 26 настоящего Кодекса, и не получил от заявителя такие документ и (или) информацию в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления;
(п. 1.1 введен Федеральным законом от 03.12.2011 N 383-ФЗ; в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме требованиям законодательства.
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 настоящей статьи.
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

3. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

Статья 28. Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

(в ред. Федерального закона от 19.12.2023 N 608-ФЗ)

1. По завершении переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме заявитель способом, предусмотренным частью 9 статьи 23 настоящего Кодекса, направляет в орган, осуществляющий согласование, уведомление о завершении указанных работ. В случае перепланировки помещения к такому уведомлению прилагается технический план перепланированного помещения, подготовленный заявителем в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". В случае перепланировки помещения в многоквартирном доме в уведомлении о завершении перепланировки помещения указываются сведения об уплате заявителем государственной пошлины за осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
(в ред. Федерального закона от 07.06.2025 N 125-ФЗ)

2. Переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме подтверждаются актом приемочной комиссии, утверждение которого осуществляется в срок, не превышающий тридцати дней со дня получения органом, осуществляющим перевод помещений, уведомления, предусмотренного частью 1 настоящей статьи.

3. Переустройство помещения в многоквартирном доме считается завершенным со дня утверждения акта, предусмотренного частью 2 настоящей статьи. Перепланировка помещения в многоквартирном доме считается завершенной со дня внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о границах и (или) площади помещения или осуществления государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на образованные помещения.

Статья 29. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещения в многоквартирном доме
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 29 ЖК РФ
- Собственник или наниматель помещения хочет сохранить помещение в переустроенном или перепланированном состоянии
- Управляющая организация или орган местного самоуправления хочет признать переустройство или перепланировку незаконными и обязать привести помещение в первоначальное состояние

См. все ситуации, связанные со ст. 29 ЖК РФ

1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 настоящего Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 настоящего Кодекса.
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее помещение в многоквартирном доме лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

3. Собственник помещения в многоквартирном доме, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

4. На основании решения суда помещение в многоквартирном доме 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.
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

5. Если соответствующее помещение в многоквартирном доме 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:
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

1) в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого помещения в многоквартирном доме с выплатой собственнику вырученных от продажи такого помещения в многоквартирном доме средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого помещения в многоквартирном доме обязанности по приведению его в прежнее состояние;
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2) в отношении нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования 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.
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

6. Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника помещения в многоквартирном доме, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном частью 3 настоящей статьи порядке, или для собственника жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном частью 5 настоящей статьи порядке договору, устанавливает новый срок для приведения таких помещений в прежнее состояние. Если такие помещения не будут приведены в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такие помещения подлежат продаже с публичных торгов в установленном частью 5 настоящей статьи порядке.
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

7. Положения частей 2 - 6 настоящей статьи не применяются в отношении помещений, расположенных в аварийном и подлежащем сносу или реконструкции многоквартирном доме.
(часть 7 введена Федеральным законом от 27.12.2019 N 473-ФЗ)

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 собственника жилого помещения

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 30 ЖК РФ
- Собственник (наниматель) хочет исключить из платежных документов отдельные платежи (задолженность) и/или произвести перерасчет
- Управляющая организация (ресурсоснабжающая организация) хочет взыскать с собственника (нанимателя) жилого помещения задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг
- Собственник доли жилого помещения хочет выплатить сособственнику денежную компенсацию и прекратить его право собственности на незначительную долю 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.

КонсультантПлюс: примечание.
Ч. 1.1 ст. 30 (в ред. ФЗ от 14.07.2022 N 310-ФЗ) применяется к отношениям, возникшим после 01.09.2022.

1.1. Собственник жилого помещения не вправе совершать действия, влекущие возникновение долей в праве собственности на это помещение, а обладатель доли в праве общей собственности на жилое помещение не вправе совершать действия, влекущие разделение этой доли в праве общей собственности, если в результате таких действий площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из сособственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из сособственников, составит менее шести квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого сособственника. Сделки, заключенные с нарушением правил, предусмотренных настоящей частью, являются ничтожными. Положения настоящей части не применяются при возникновении права общей долевой собственности на жилое помещение в силу закона, в том числе в результате наследования по любому из оснований, а также в случаях приватизации жилых помещений.
(часть 1.1 введена Федеральным законом от 14.07.2022 N 310-ФЗ)

2. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма (в том числе краткосрочного 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, при условии обеспечения соблюдения прав и законных интересов соседей, правил пользования жилыми помещениями, правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, включая предоставление коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами. В случае, если предоставление такого жилого помещения нарушает жилищные права граждан, проживающих в многоквартирном доме, в котором оно расположено, граждане, жилищные права которых нарушены, вправе обратиться за их защитой в суд.
(часть 2 в ред. Федерального закона от 23.03.2024 N 55-ФЗ)

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.

5. Собственник жилого дома или части жилого дома обязан обеспечивать обращение с твердыми коммунальными отходами путем заключения договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Под обращением с твердыми коммунальными отходами для целей настоящего Кодекса и иных актов жилищного законодательства понимаются транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов.
(часть 5 введена Федеральным законом от 29.12.2014 N 458-ФЗ; в ред. Федерального закона от 31.12.2017 N 503-ФЗ)

Статья 31. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 31 ЖК РФ
- Собственник жилого помещения хочет признать бывшего собственника или члена его семьи прекратившим право пользования жилым помещением и снять его с регистрационного учета и (или) выселить
- Собственник (наниматель) хочет определить доли в платежах за жилое помещение и коммунальные услуги
- Бывший член семьи собственника жилого помещения хочет сохранить право пользования жилым помещением на определенный срок
- Собственник жилого помещения или его доли хочет взыскать задолженность по оплате ЖКУ
- Лицо, имеющее право пользования помещением, хочет определить порядок оплаты ЖКУ
См. все ситуации, связанные со ст. 31 ЖК РФ

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 собственника. 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 и ограниченные судом в дееспособности 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.
(в ред. Федерального закона от 24.04.2008 N 49-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
О действии положений ч. 4 ст. 31 см. ст. 19 ФЗ от 29.12.2004 N 189-ФЗ.

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 32 ЖК РФ
- Уполномоченный орган хочет принудительно изъять жилое помещение с выплатой возмещения
- Собственник жилого помещения хочет установить и (или) взыскать возмещение за изымаемое уполномоченным органом жилое помещение
- Собственник жилого помещения хочет обязать уполномоченный орган предоставить взамен изымаемого другое жилое помещение
- Уполномоченный орган хочет принудительно изъять у собственника жилое помещение с предоставлением другого жилого помещения

1. Жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. Предоставление возмещения за часть жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.
(в ред. Федеральных законов от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

2. Изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.
(часть 2 в ред. Федерального закона от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

3. Утратил силу с 1 апреля 2015 года. - Федеральный закон от 31.12.2014 N 499-ФЗ.

4. Собственнику жилого помещения, подлежащего изъятию, направляется уведомление о принятом решении об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд, а также проект соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд в порядке и в сроки, которые установлены федеральным законодательством.
(часть 4 в ред. Федерального закона от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

5. Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, до заключения соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступления в законную силу решения суда о принудительном изъятии такого земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества 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 размера возмещения за жилое помещение затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения.
(в ред. Федерального закона от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
О защите жилищных прав отказавшихся от участия в приватизации бывших членов семьи собственника, для которых изымаемое жилое помещение является единственным пригодным для проживания, см. ФЗ от 29.12.2004 N 189-ФЗ.

6. Возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения. Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения. При этом по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования жилым помещением, если у прежнего собственника не имеется в собственности иных жилых помещений, не более чем на шесть месяцев после предоставления возмещения прежнему собственнику жилого помещения, если соглашением с прежним собственником жилого помещения не установлено иное.
(в ред. Федерального закона от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

7. При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, 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 собственность 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.
(в ред. Федеральных законов от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 27.12.2019 N 473-ФЗ)

8. По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.
(в ред. Федерального закона от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

8.1. Органы государственной власти субъекта Российской Федерации вправе устанавливать для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями при условии, что на дату признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции у них отсутствуют иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания, находящиеся в их собственности либо занимаемые на условиях социального найма или по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.
(часть 8.1 введена Федеральным законом от 27.12.2019 N 473-ФЗ)

8.2. Граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, за исключением граждан, право собственности у которых в отношении таких жилых помещений возникло в порядке наследования, имеют право на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, рассчитанного в порядке, установленном частью 7 настоящей статьи, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения, при этом положения частей 8 и 8.1 настоящей статьи в отношении таких граждан не применяются.
(часть 8.2 введена Федеральным законом от 27.12.2019 N 473-ФЗ)

9. Если собственник жилого помещения не заключил в порядке, установленном земельным законодательством, соглашение об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него жилого помещения, допускается принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда. Соответствующий иск может быть предъявлен в течение срока действия решения об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. При этом указанный иск не может быть подан ранее чем до истечения трех месяцев со дня получения собственником жилого помещения проекта соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.
(часть 9 в ред. Федерального закона от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

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.
(в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

10.1. В случае, если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, предоставлен в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке федеральному органу исполнительной власти (федеральному государственному органу), в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, либо подведомственным ему предприятиям (учреждениям), а также расположен на территории обособленного или закрытого военного городка, изъятие земельного участка, на котором расположен указанный дом, и каждого

жилого помещения в указанном доме, за исключением жилых помещений, находящихся в собственности Российской Федерации, осуществляется для государственных нужд в порядке, предусмотренном частью 10 настоящей статьи.
(часть 10.1 введена Федеральным законом от 27.12.2019 N 473-ФЗ)

11. В случае, если в отношении территории, на которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки 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.
(часть одиннадцатая введена Федеральным законом от 18.12.2006 N 232-ФЗ; в ред. Федерального закона от 30.12.2020 N 494-ФЗ)

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.
(часть двенадцатая введена Федеральным законом от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

Статья 32.1. Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки

(введена Федеральным законом от 30.12.2020 N 494-ФЗ)

1. Положения настоящей статьи применяются к правоотношениям по обеспечению жилищных и иных имущественных прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее для целей настоящей статьи - наниматели жилых помещений) в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным субъектом Российской Федерации в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки.

2. В случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки помещения в многоквартирных домах, включенных в границы такой территории, подлежат передаче в государственную или муниципальную собственность либо, если это предусмотрено решением о комплексном развитии территории жилой застройки, в собственность юридического лица, обеспечивающего в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории, либо, если это предусмотрено договором о комплексном развитии территории жилой застройки, в собственность лица, с которым заключен такой договор, на условиях и в порядке, которые установлены настоящей статьей.
(в ред. Федерального закона от 25.12.2023 N 627-ФЗ)

3. Собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, указанных в части 1 настоящей статьи (далее для целей настоящей статьи - собственники жилых помещений), взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется возмещение, определяемое в соответствии с частью 7 статьи 32 настоящего Кодекса, на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее в целях настоящей статьи - равноценное возмещение).

4. По заявлению собственника жилого помещения ему предоставляется взамен освобождаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение. Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя могут быть предусмотрены требования к местоположению многоквартирного дома, в котором собственнику предоставляется жилое помещение в соответствии с настоящей частью.
(в ред. Федерального закона от 24.06.2025 N 181-ФЗ)

5. В случае, если у собственника жилого помещения не имеется в собственности иных жилых помещений, по его заявлению за ним сохраняется предусмотренное частью 6 статьи 32 настоящего Кодекса право пользования жилым помещением на срок не более чем шесть месяцев после предоставления ему равноценного возмещения в

денежной форме, если более продолжительный срок не определен в договоре, предусмотренном частью 10 настоящей статьи.

6. Нанимателю жилого помещения взамен освобождаемого им жилого помещения предоставляется другое жилое помещение по договору социального найма, общая площадь, жилая площадь которого и количество комнат в котором не меньше общей площади, жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а при наличии его письменного заявления другое жилое помещение может быть предоставлено ему на праве собственности на основании договора передачи жилого помещения в собственность.

7. Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено право собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения, под которым для целей настоящей статьи понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

1) жилая площадь такого помещения и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;

2) такое жилое помещение соответствует стандартам, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

3) такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же поселении, городском округе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

8. Нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, муниципальными правовыми актами могут быть предусмотрены дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений.

9. Предоставление равноценного возмещения или жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, предоставление равнозначного жилого помещения в соответствии с частью 7 настоящей статьи осуществляются на основании договора, заключаемого между собственником жилого помещения и лицами, обеспечивающими реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, указанными в Градостроительном кодексе Российской Федерации, либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если это предусмотрено таким договором о комплексном развитии территории (далее - договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение).
(в ред. Федерального закона от 24.06.2023 N 276-ФЗ)

10. Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, подлежит заключению собственником жилого помещения в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством. К такому договору применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже (в случае предоставления равноценного возмещения в денежной форме) или правила гражданского законодательства о мене (в случае предоставления жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, предоставления равнозначного жилого помещения) с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

11. Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, должен содержать:

1) сведения о сторонах договора;

2) сведения о равноценном возмещении, о жилом помещении, предоставляемом с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, или о равнозначном жилом помещении, а также о дополнительных мерах поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений (при наличии этих дополнительных мер);

3) реквизиты принятого решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

4) перечень лиц, имеющих право пользования жилым помещением, в отношении которого заключен договор, и приобретающих соответствующие права в отношении предоставляемого равноценного возмещения, жилого помещения, предоставляемого с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, или равнозначного жилого помещения, а также в отношении предоставляемых дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений (при наличии этих дополнительных мер).

12. Собственники жилых помещений и наниматели жилых помещений, которые были приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и которым были предоставлены другие жилые помещения по договорам социального найма или в собственность, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, в порядке, установленном настоящим Кодексом.

13. Гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (в том числе гражданам, принятым на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма), и имеющим в собственности или в пользовании на условиях социального найма жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, жилищные условия улучшаются путем предоставления жилых помещений по норме предоставления на одного человека, установленной субъектом Российской Федерации, во внеочередном порядке, если это предусмотрено нормативным правовым актом такого субъекта Российской Федерации.

14. В случае, если договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение и подлежащий заключению в обязательном порядке в соответствии с настоящей статьей, не был заключен в течение сорока пяти дней со дня получения собственником жилого помещения проекта договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, заказным письмом с уведомлением о вручении, лицо, обеспечивающее реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, указанное в Градостроительном кодексе Российской Федерации, лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, вправе обратиться в суд с требованием одновременно о понуждении указанного собственника жилого помещения к заключению договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, об освобождении жилого помещения и о передаче его в собственность истцу. В исковом заявлении в обязательном порядке указываются адрес, общая и жилая площадь, количество комнат предоставляемого равнозначного жилого помещения или жилого помещения, предоставляемого с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, либо размер возмещения.
(в ред. Федерального закона от 24.06.2023 N 276-ФЗ)

15. Наличие зарегистрированных в установленном порядке ограничений или обременений прав на жилое помещение не является препятствием для передачи жилого помещения в государственную или муниципальную собственность, в собственность юридическому лицу, обеспечивающему в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, или в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, а также для принятия судом предусмотренных настоящей статьей решений. В этом случае установленные в отношении передаваемого жилого помещения ограничения или обременения прав переходят на предоставляемое жилое помещение и к лицу, которому оно передано в собственность. При этом государственная регистрация перехода таких ограничений и обременений осуществляется по заявлению юридического лица, обеспечивающего в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, подаваемому в орган государственной регистрации прав одновременно с заключенным договором, предусматривающим переход права собственности на жилое помещение.
(в ред. Федерального закона от 25.12.2023 N 627-ФЗ)

16. Юридическое лицо, обеспечивающее в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, несут перед лицом, в пользу которого были установлены ограничения или обременения прав на передаваемое ему в собственность жилое помещение, ответственность за убытки, причиненные неисполнением или несвоевременным исполнением указанной в части 15 настоящей статьи обязанности.
(в ред. Федерального закона от 25.12.2023 N 627-ФЗ)

17. В случае, если в отношении жилого помещения принят судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с таким жилым помещением, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, заключение договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, является основанием для перехода указанных в настоящей части ограничений или обременений прав на предоставляемое жилое помещение.

18. В случае смерти собственника жилого помещения договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, заключается в нотариальной форме в интересах наследников указанного лица доверительным управляющим наследственным имуществом, назначенным нотариусом либо иными лицами,

указанными в статье 1026 Гражданского кодекса Российской Федерации. Доверительный управляющий осуществляет установленные настоящим Кодексом права собственника жилого помещения, в том числе права, связанные с голосованием, заключением договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, и с направлением заявления о предоставлении взамен освобождаемого жилого помещения другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение. В случае назначения доверительного управляющего до принятия наследства наследниками, а если наследство не принято, до выдачи свидетельства о праве на наследство субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию в качестве собственника жилого помещения, предоставленного по договору, предусматривающему переход права собственности на жилое помещение, в Едином государственном реестре недвижимости указываются субъект Российской Федерации, муниципальное образование и одновременно в него вносятся сведения о невозможности передачи жилого помещения в залог, аренду, невозможности обременения его иными правами, а также о невозможности его отчуждения. Орган регистрации прав исключает указанные сведения из Единого государственного реестра недвижимости при государственной регистрации прав наследников умершего собственника жилого помещения по заявлению нотариуса, выдавшего свидетельство о праве на наследство на жилое помещение, принадлежавшее умершему собственнику жилого помещения, которое подано на основании такого свидетельства.

19. Лица, имеющие право пользования жилым помещением, утрачивают такое право после заключения договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, и приобретают на тех же условиях право пользования жилым помещением, предоставленным в соответствии с указанным договором.

20. В случае, если жилое помещение находится в общей собственности, договор, предусматривающий переход права собственности на такое жилое помещение, заключается со всеми собственниками жилого помещения и предусматривает возникновение права общей собственности на предоставляемое жилое помещение в долях, соответствующих долям в праве собственности на жилое помещение (в случае, если такое жилое помещение находилось в общей долевой собственности), или возникновение права общей совместной собственности на предоставляемое жилое помещение (в случае, если такое жилое помещение находилось в общей совместной собственности).

21. В случае, если в передаваемом жилом помещении проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, предоставление собственнику такого жилого помещения возмещения не допускается.

22. Собственники жилых помещений вправе по письменному заявлению приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников.

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. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности граждане, проживающие в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несут солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанными собственником и гражданами.
(часть вторая в ред. Федерального закона от 24.04.2008 N 49-ФЗ)

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 35 ЖК РФ
- Собственник жилого помещения хочет признать бывшего собственника или члена его семьи прекратившим право пользования жилым помещением и снять его с регистрационного учета и (или) выселить
- Собственник жилого помещения хочет признать бывшего члена семьи утратившим право пользования жилым помещением и снять его с регистрационного учета и (или) выселить
- Собственник (доли) жилого помещения хочет выселить из жилого помещения лиц, проживающих в нем без законных оснований
- Наймодатель хочет признать нанимателя и/или членов его семьи утратившими право пользования специализированным жилым помещением и снять их с регистрационного учета и/или выселить
- Бывший член семьи собственника жилого помещения хочет сохранить право пользования жилым помещением на определенный срок
См. все ситуации, связанные со ст. 35 ЖК РФ

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

Перспективы и риски арбитражных споров и споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 36 ЖК РФ
Арбитражные споры:
- Собственник (заинтересованное лицо) хочет устранить препятствия в пользовании нежилым помещением (зданием, сооружением)
- Арендатор хочет взыскать арендную плату, перечисленную после прекращения договора аренды в связи с переходом земельного участка в собственность собственников помещений многоквартирного дома
- Собственник (заинтересованное лицо) хочет устранить препятствия в пользовании оборудованием (движимым имуществом)
- Собственник нежилого помещения (здания, сооружения) или другое заинтересованное лицо хочет истребовать имущество из чужого незаконного владения
Споры в суде общей юрисдикции:

- Собственник хочет устранить препятствия в пользовании общим имуществом многоквартирного дома
- Уполномоченный орган (управляющая, ресурсоснабжающая или подрядная организация) хочет обязать собственника предоставить доступ к общедомовому имуществу
- Собственник хочет обязать уполномоченный орган привести общее имущество в соответствие с проектной документацией

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 в п. 1 ч. 1 ст. 36 вносятся изменения (ФЗ от 29.12.2025 N 564-ФЗ). См. будущую редакцию.

1) 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);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;
(в ред. Федерального закона от 30.12.2021 N 476-ФЗ)

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (за исключением сетей связи, необходимых для оказания услуг связи собственникам помещений в многоквартирном доме или нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме по договорам социального найма);
(в ред. Федеральных законов от 29.12.2017 N 462-ФЗ, от 06.04.2024 N 67-ФЗ)

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
(часть 1 в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

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.

4.1. Приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме согласно требованиям, указанным в части 3 статьи 15 настоящего Кодекса, допускается без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме только в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников.
(часть 4.1 введена Федеральным законом от 29.12.2017 N 462-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

До 06.04.2025 сети связи, монтаж которых осуществлен до 06.04.2024, подлежат приведению операторами связи в соответствие с порядком монтажа сетей связи и требованиями к такому монтажу, установленными правилами взаимодействия, утв. в соответствии с п. 2.1 ст. 12 ЖК РФ.

4.2. В целях, предусмотренных пунктом 6 статьи 6 Федерального закона от 7 июля 2003 года N 126-ФЗ "О связи", монтаж, эксплуатация и демонтаж сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме, необходимых для оказания услуг связи абоненту-гражданину, являющемуся собственником помещения в многоквартирном доме или нанимателем жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма и заключившему договор об оказании услуг связи, осуществляются без решения общего собрания собственников помещений в этом доме в соответствии с правилами взаимодействия, утвержденными Правительством Российской Федерации в соответствии с пунктом 2.1 статьи 12 настоящего Кодекса.
(часть 4.2 введена Федеральным законом от 06.04.2024 N 67-ФЗ)

4.3. В случае, если монтаж, эксплуатация и демонтаж сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме повлекли нарушение требований пожарной безопасности, требований законодательства о градостроительной деятельности, санитарных норм и правил, оператор связи несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации. Вред, причиненный оператором связи общему имуществу в многоквартирном доме в результате монтажа, эксплуатации и демонтажа сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме, подлежит возмещению в полном объеме оператором связи, причинившим такой вред.
(часть 4.3 введена Федеральным законом от 06.04.2024 N 67-ФЗ)

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. Публичный сервитут в отношении земельного участка устанавливается в соответствии с земельным законодательством.
(в ред. Федерального закона от 03.08.2018 N 341-ФЗ)

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.
(часть шестая введена Федеральным законом от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

Статья 36.1. Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете

(введена Федеральным законом от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.
(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

2. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения.

3. Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.

4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

5. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

6. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

7. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, являются ничтожными.

Статья 37. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 37 ЖК РФ
- Управляющая организация (уполномоченный орган) хочет обязать собственника освободить помещения (придомовую территорию), являющиеся общедомовым имуществом
- Собственник хочет признать незаконным бездействие или отказ в формировании, постановке на учет или регистрации земельного участка, относящегося к многоквартирному жилому дому

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 38 ЖК РФ
- Собственник или лицо, действующее в его интересах, хочет признать незаконным начисление взносов на капитальный ремонт

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

Перспективы и риски арбитражных споров и споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 39 ЖК РФ

Арбитражные споры:
- Абонент хочет урегулировать разногласия по поводу границ балансовой принадлежности и границ эксплуатационной ответственности
- Управляющая организация хочет взыскать задолженность с собственника помещения, не оплатившего жилищно-коммунальные услуги
- Управляющей организации вынесено предписание из-за ненадлежащего содержания общего имущества
Споры в суде общей юрисдикции:
- Собственник (наниматель) хочет исключить из платежных документов отдельные платежи (задолженность) и/или произвести перерасчет
- Организация, ответственная за проведение капитального ремонта, хочет взыскать с собственника задолженность по взносам на капитальный ремонт

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.
(в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 27.07.2010 N 237-ФЗ)

4. В соответствии с принципами, установленными Правительством Российской Федерации, исполнительными органами субъектов Российской Федерации устанавливаются перечни мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно. Реализация указанных мероприятий осуществляется в соответствии с правилами, предусмотренными Федеральным законом от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".
(часть 4 введена Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 08.08.2024 N 232-ФЗ, от 23.07.2025 N 232-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 гл. 6 дополняется ст. 39.1 (ФЗ от 29.12.2025 N 564-ФЗ). См. будущую редакцию.

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 помещения 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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 41 ЖК РФ
- Управляющая организация или уполномоченный орган хочет получить доступ в помещение для проведения обследования

1. Собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые 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

Перспективы и риски арбитражных споров и споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 44 ЖК РФ
Арбитражные споры:
- Новая управляющая организация хочет взыскать с организации, ранее управлявшей МКД, неосновательное обогащение в размере неизрасходованных средств, собранных с собственников помещений на содержание и текущий ремонт МКД
Споры в суде общей юрисдикции:
- Собственник хочет признать недействительным решение (протокол) общего собрания собственников помещений (членов ТСЖ, ЖСК) по вопросам содержания и ремонта общего имущества МКД
- Управляющая организация хочет признать недействительным решение общего собрания собственников помещений (протокол общего собрания) по вопросам содержания и ремонта МКД

КонсультантПлюс: примечание.
Ч. 1 ст. 44 признана частично не соответствующей Конституции РФ Постановлением КС РФ от 28.12.2021 N 55-П. О правовом регулировании до внесения соответствующих изменений см. п. 8.3 указанного Постановления.

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.
(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

1.1. Лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, вправе принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме и принимать решения по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом, в течение года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.
(часть 1.1 введена Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

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, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме;
(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 25.12.2012 N 271-ФЗ, от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;
(п. 1.1 в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

1.1-1) принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации;
(п. 1.1-1 в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;
(п. 1.2 введен Федеральным законом от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

1.3) принятие решения о проведении предусмотренного частью 1 статьи 167 настоящего Кодекса обследования технического состояния многоквартирного дома за счет средств собственников помещений в этом многоквартирном доме, об определении порядка информирования собственников помещений в многоквартирном доме о результатах проведенного обследования технического состояния многоквартирного дома и о порядке направления результатов обследования технического состояния многоквартирного дома в ответственный за реализацию региональной программы капитального ремонта и (или) краткосрочного плана ее реализации

исполнительный орган субъекта Российской Федерации, на территории которого расположен этот многоквартирный дом;
(п. 1.3 введен Федеральным законом от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме;
(в ред. Федерального закона от 03.08.2018 N 341-ФЗ)

2.1) принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке;
(п. 2.1 введен Федеральным законом от 20.12.2017 N 416-ФЗ)

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
(п. 3 в ред. Федерального закона от 27.09.2009 N 228-ФЗ)

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания;
(п. 3.1 введен Федеральным законом от 27.09.2009 N 228-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 03.08.2018 N 341-ФЗ, от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

3.2) утратил силу с 1 марта 2025 года. - Федеральный закон от 13.12.2024 N 463-ФЗ;

3.3) принятие решений об определении лица из числа собственников помещений в многоквартирном доме или иных лиц, указанных в настоящем Кодексе, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, которое от имени собственников помещений в данном многоквартирном доме уполномочено на использование системы или созданной на основании решения высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации региональной информационной системы (далее - региональная информационная система), при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания);
(в ред. Федеральных законов от 04.08.2023 N 441-ФЗ, от 13.12.2024 N 463-ФЗ, от 07.06.2025 N 125-ФЗ)

3.4) принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы;
(п. 3.4 введен Федеральным законом от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

3.5) принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 настоящего Кодекса;
(п. 3.5 введен Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

3.6) принятие решений об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме на подачу заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, заявления о государственном кадастровом учете многоквартирного дома в связи с изменением его характеристик в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений;

(п. 3.6 введен Федеральным законом от 30.04.2021 N 120-ФЗ)

3.7) принятие решения о порядке приема оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование в случае проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования опросным путем;
(п. 3.7 введен Федеральным законом от 04.08.2023 N 441-ФЗ)

3.8) принятие решений о демонтаже сетей связи, монтаж которых осуществлен в соответствии с частью 4.2 статьи 36 настоящего Кодекса;
(п. 3.8 введен Федеральным законом от 06.04.2024 N 67-ФЗ)

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
(п. 4.1 введен Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

4.2) принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
(п. 4.2 введен Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

4.3) принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
(п. 4.3 введен Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

4.4) принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора 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) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и об определении даты заключения соответствующих договоров;
(п. 4.4 введен Федеральным законом от 03.04.2018 N 59-ФЗ; в ред. Федерального закона от 12.12.2023 N 593-ФЗ)

4.5) принятие решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение;
(п. 4.5 введен Федеральным законом от 29.05.2019 N 116-ФЗ)

4.6) принятие решения о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, а также принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принятие решения по обеспечению жилищных прав граждан в соответствии со статьей 32.1 настоящего Кодекса, если необходимость принятия такого решения предусмотрена федеральным законом;
(п. 4.6 введен Федеральным законом от 30.12.2020 N 494-ФЗ; в ред. Федерального закона от 24.06.2023 N 276-ФЗ)

> КонсультантПлюс: примечание.
> П. 4.7 ч. 2 ст. 44 при управлении многоквартирными домами, предоставлении коммунальных услуг не применяется до 01.01.2028 на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей (Постановление Правительства РФ от 07.03.2023 N 360).

4.7) принятие решения о выборе управляющей организации;
(п. 4.7 введен Федеральным законом от 11.06.2022 N 165-ФЗ)

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 44.1. Формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

(введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 44.1 ЖК РФ
- Член товарищества собственников недвижимости хочет признать недействительным решение общего собрания членов ТСН (протокол общего собрания)
- Собственник хочет признать расторгнутым договор управления многоквартирным домом, так как общим собранием было принято решение о расторжении договора в связи с выбором другого способа управления либо в связи с ненадлежащим выполнением управляющей организацией своих обязательств

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 настоящего Кодекса);

3) очно-заочного голосования.

Статья 45. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 45 ЖК РФ
- Член товарищества собственников недвижимости хочет признать недействительным решение общего собрания членов ТСН (протокол общего собрания)

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном настоящей статьей.
(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

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.

2.1. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, может быть созвано по инициативе уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления, подготовивших указанный проект решения, либо юридического лица, определенного Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.
(часть 2.1 введена Федеральным законом от 30.12.2020 N 494-ФЗ)

2.2. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, которые были включены в повестку дня ранее проведенного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и по которым были приняты решения, может быть созвано по истечении установленного частью 1 статьи 46 настоящего Кодекса срока размещения в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме протокола и решений такого ранее проведенного общего собрания.
(часть 2.2 введена Федеральным законом от 28.06.2022 N 217-ФЗ)

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, за исключением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого по вопросам, указанным в пунктах 4.5 и 4.6 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое по вопросу, указанному в пункте 4.5 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, правомочно (имеет кворум):

(в ред. Федерального закона от 30.12.2020 N 494-ФЗ)

1) при наличии в многоквартирном доме более одного подъезда в случае, если в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном доме, в том числе собственники помещений в многоквартирном доме, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов таких собственников;

2) при наличии в многоквартирном доме одного подъезда в случае, если в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном доме.
(часть 3 в ред. Федерального закона от 29.05.2019 N 116-ФЗ)

3.1. Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. При поступлении в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием системы, собственника или иного лица, указанного в настоящей статье, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме указанные лица обязаны в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или иному лицу, указанному в настоящей статье, этот реестр. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном настоящей частью, в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.
(часть 3.1 введена Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

3.2. В рассмотрении вопроса, предусмотренного пунктом 4.6 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, принимают участие собственники жилых помещений в многоквартирном доме или их представители. Такое общее собрание правомочно, если в нем приняли участие собственники жилых помещений либо их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме. При этом при рассмотрении данного вопроса в отношении жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, представителями собственников признаются наниматели таких жилых помещений.
(часть 3.2 введена Федеральным законом от 30.12.2020 N 494-ФЗ)

4. Собственник, иное лицо, указанное в настоящем Кодексе, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны 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 размещено в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме этого сообщения, а также 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, или размещено в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом) либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 29.07.2017 N 257-ФЗ, от 28.06.2022 N 217-ФЗ, от 13.12.2024 N 463-ФЗ)

4.1. Информация о размещенном (сформированном) в системе сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме направляется в автоматизированном режиме в федеральную

государственную информационную систему "Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)" (далее - единый портал государственных и муниципальных услуг) в соответствии с порядком взаимодействия системы с инфраструктурой, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме, утверждаемым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы осуществляется с учетом частей 4 и 5 статьи 47.1 настоящего Кодекса.
(часть 4.1 введена Федеральным законом от 13.12.2024 N 463-ФЗ)

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 (очное, заочное или очно-заочное голосование);
(п. 2 в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

3) дата, место и время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования опросным путем или очно-заочного голосования время начала и окончания голосования (продолжительность голосования);
(п. 3 в ред. Федерального закона от 04.08.2023 N 441-ФЗ)

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.

6. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме либо с использованием системы или региональной информационной системы в управляющую организацию или правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном частью 3 статьи 46 настоящего Кодекса.
(часть 6 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ; в ред. Федерального закона от 13.12.2024 N 463-ФЗ)

7. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
(часть 7 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

Статья 46. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Перспективы и риски арбитражных споров и споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 46 ЖК РФ
Арбитражные споры:
- Собственник помещения хочет признать договор управления МКД недействительным
- Собственник (заинтересованное лицо) хочет устранить препятствия в пользовании нежилым помещением (зданием, сооружением)
- Из реестра лицензий исключили сведения о многоквартирном доме управляющей организации (сведения о доме включили в перечень домов другой управляющей организации)

Споры в суде общей юрисдикции:
- Прежняя управляющая организация хочет признать недействительным решение общего собрания собственников помещений (протокол общего собрания) по вопросу смены управляющей организации
- Собственник хочет признать недействительным решение общего собрания собственников помещений (протокол общего собрания) по вопросам использования общего имущества МКД
- Член товарищества собственников недвижимости хочет признать недействительным решение общего собрания членов ТСН (протокол общего собрания)

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 1.1, 4, 4.2 и 4.7 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 1.3, 2, 3, 3.1, 3.8, 4.3 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, предусмотренного пунктом 4.5 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.2 настоящей статьи, а также решения, предусмотренного пунктом 4.6 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.3 настоящей статьи. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме указанных документов лицом, инициировавшим общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, не позднее чем через десять дней после проведения такого собрания. Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Копии решений и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу, указанному в пункте 4.4 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, также подлежат направлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в срок, указанный в настоящей части, в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которыми собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, будут в соответствии с принятым решением заключены договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг. Информация о размещенных (сформированных) в системе решениях и протоколах общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме направляется в автоматизированном режиме на единый портал государственных и муниципальных услуг в соответствии с порядком взаимодействия системы с инфраструктурой, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме, утверждаемым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(в ред. Федеральных законов от 27.09.2009 N 228-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 03.07.2016 N 355-ФЗ, от 20.12.2017 N 416-ФЗ, от 31.12.2017 N 485-ФЗ, от 03.04.2018 N 59-ФЗ, от 28.11.2018 N 435-ФЗ, от 29.05.2019 N 116-ФЗ, от 30.12.2020 N 494-ФЗ, от 11.06.2022 N 165-ФЗ, от 28.06.2022 N 217-ФЗ, от 27.11.2023 N 561-ФЗ, от 06.04.2024 N 67-ФЗ, от 13.12.2024 N 463-ФЗ)

1.1. Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива в течение пяти дней с момента получения указанных в части 1 настоящей статьи подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить подлинники указанных решений и

протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет. Орган государственного жилищного надзора в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания.
(часть 1.1 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ; в ред. Федерального закона от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

1.2. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренное пунктом 4.5 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, принимается:

1) при наличии в многоквартирном доме более одного подъезда большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников помещений в многоквартирном доме при условии голосования за принятие такого решения собственниками помещений в многоквартирном доме, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающими большинством голосов от общего числа голосов таких собственников, принимающих участие в этом собрании;

2) при наличии в многоквартирном доме одного подъезда большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников помещений в многоквартирном доме.
(часть 1.2 введена Федеральным законом от 29.05.2019 N 116-ФЗ)

1.3. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, указанным в пункте 4.6 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, принимается:

1) по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, не менее чем двумя третями голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме;

2) по вопросу об исключении многоквартирного дома из границ территории, подлежащей комплексному развитию, и из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки не менее чем одной третью голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме.
(часть 1.3 введена Федеральным законом от 30.12.2020 N 494-ФЗ)

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, указанным в статье 45 настоящего Кодекса иным лицом, по инициативе которых 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.
(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

4. Копии протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.
(часть 4 в ред. Федерального закона от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

> КонсультантПлюс: примечание.
> Ч. 5 ст. 46 признана частично не соответствующей Конституции РФ Постановлением КС РФ от 28.12.2021 N 55-П. О правовом регулировании до внесения соответствующих изменений см. п. 8.3 указанного Постановления.

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 (опросным путем) и очно-заочного голосования

(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 47 ЖК РФ
- Член товарищества собственников недвижимости хочет признать недействительным решение общего собрания членов ТСН (протокол общего собрания)

1. В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 настоящего Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (передачи инициатору общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).
(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 04.08.2023 N 441-ФЗ)

2. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.
(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи инициатору общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформленных в письменной форме решений собственников с учетом продолжительности голосования, указанной в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 04.08.2023 N 441-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
Иная информационная система может быть использована после 01.03.2025 для проведения общего собрания, если такое решение принято и сообщения о его проведении направлены собственникам до указанной даты (ФЗ от 13.12.2024 N 463-ФЗ).

Статья 47.1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 47.1 ЖК РФ

- Прежняя управляющая организация хочет признать недействительным решение общего собрания собственников помещений (протокол общего собрания) по вопросу смены управляющей организации

1. Система используется для размещения сообщений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, итогов голосования, для хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, для размещения электронных образов решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также для осуществления голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
(в ред. Федерального закона от 25.05.2020 N 156-ФЗ)

2. В случае использования системы при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме размещение решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятых на их общих собраниях, итогов голосований, протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, хранение таких решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме осуществляются с учетом положений частей 3 и 4 статьи 46 настоящего Кодекса.
(часть 2 в ред. Федерального закона от 13.12.2024 N 463-ФЗ)

2.1. Первое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы проводится в порядке, установленном частями 2, 4 - 12 настоящей статьи, если иное не установлено настоящей частью, по инициативе собственника помещения в многоквартирном доме или лица, осуществляющего управление многоквартирным домом. В случае проведения первого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы инициатор проведения общего собрания осуществляет полномочия администратора общего собрания. Администратор общего собрания определяет с учетом требований частей 7 и 8 настоящей статьи порядок приема решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование на данном общем собрании, продолжительность голосования по вопросам повестки дня данного общего собрания. При этом для проведения последующих общих собраний в форме заочного голосования с использованием системы в повестку дня данного общего собрания обязательно включаются вопросы об определении администратора общего собрания, о порядке приема им сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе не позднее чем за пять рабочих дней до даты проведения первого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы представить лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, письменный отказ от проведения данного общего собрания. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обязано регистрировать такие отказы и не позднее чем за два рабочих дня до даты проведения данного общего собрания представить их собственнику помещения в многоквартирном доме, по инициативе которого проводится первое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы, или учесть отказы в случае, если данное общее собрание проводится по инициативе лица, осуществляющего управление многоквартирным домом. Первое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы не может быть проведено в случае поступления лицу, осуществляющему полномочия администратора общего собрания, информации о наличии письменных отказов от проведения данного общего собрания собственников, обладающих более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.
(часть 2.1 введена Федеральным законом от 25.05.2020 N 156-ФЗ; в ред. Федерального закона от 13.12.2024 N 463-ФЗ)

3. Не позднее чем за четырнадцать дней до даты начала проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы администратору общего собрания должно быть передано сообщение о проведении соответствующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, отвечающее требованиям, предусмотренным частью 4 настоящей статьи, в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в случае проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, или собственником, по инициативе которого созывается внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

4. В случае использования системы при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме наряду со сведениями, предусмотренными пунктами 1, 2, 4 и 5 части 5 статьи 45 настоящего Кодекса, должны быть указаны:

1) сведения об администраторе общего собрания (наименование (фирменное наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", должность и реквизиты документа о назначении (избрании) на должность (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место постоянного проживания, номер контактного телефона, адрес электронной почты (для физического лица);
(п. 1 в ред. Федерального закона от 04.08.2023 N 441-ФЗ)

2) место и (или) фактический адрес администратора общего собрания;

3) дата и время начала и окончания проведения голосования (продолжительность голосования) с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;
(в ред. Федерального закона от 04.08.2023 N 441-ФЗ)

4) порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, и время приема администратором общего собрания таких решений в срок не позднее сорока восьми часов до окончания проведения голосования.
(в ред. Федерального закона от 13.12.2024 N 463-ФЗ)

5. Администратор общего собрания размещает сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, переданное ему в соответствии с частью 2 настоящей статьи, в системе не позднее чем за десять дней до даты и времени начала проведения такого собрания. В указанный срок администратор общего собрания направляет сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме каждому собственнику помещения в данном доме посредством системы, а также размещает сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом). При проведении первого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы не позднее чем за десять рабочих дней до даты проведения данного общего собрания лицо, осуществляющее полномочия администратора общего собрания, размещает в системе и направляет с использованием системы собственникам помещений в многоквартирном доме сообщение о проведении данного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и о порядке представления в соответствии с частью 2.1 настоящей статьи письменного отказа от проведения такого собрания, а также в формах, не связанных с использованием системы, размещает в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом) указанное сообщение и правила доступа к системе не зарегистрированных в ней собственников помещений в многоквартирном доме.
(в ред. Федеральных законов от 25.05.2020 N 156-ФЗ, от 13.12.2024 N 463-ФЗ)

6. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме лично, в том числе посредством получения консультационной и организационно-технической поддержки в многофункциональном центре, путем указания решения по каждому вопросу повестки дня, выраженного формулировками "за", "против" или "воздержался" в электронной форме, либо посредством передачи администратору общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, до даты и времени окончания такого голосования. Доступ для голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы осуществляется в многофункциональном центре в случае принятия соответствующего решения высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации в порядке, установленном субъектом Российской Федерации, за счет средств бюджета соответствующего субъекта Российской Федерации и при наличии соглашения о взаимодействии между уполномоченным исполнительным органом соответствующего субъекта Российской Федерации и многофункциональным центром, заключенного в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Указанный доступ предоставляется посредством оборудования в многофункциональном центре рабочих мест, предназначенных для обеспечения доступа к информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", с использованием которой собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют голосование в системе по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
(в ред. Федеральных законов от 04.08.2023 N 441-ФЗ, от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

7. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы считаются собственники помещений в данном доме, проголосовавшие в электронной

форме, а также собственники, решения которых получены до даты и времени окончания проведения голосования, указанных в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы должна составлять не менее чем семь дней и не более чем шестьдесят дней с даты и времени начала проведения такого голосования.
(в ред. Федерального закона от 25.05.2020 N 156-ФЗ)

9. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы проводится без перерыва с даты и времени его начала и до даты и времени его окончания.

10. Администратор общего собрания обязан указать в системе сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, решение собственника помещения в многоквартирном доме по каждому вопросу повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, переданное им администратору общего собрания в письменной форме не позднее сорока восьми часов до окончания проведения голосования и выраженное формулировками "за", "против" или "воздержался", и страховой номер индивидуального лицевого счета собственника помещения в многоквартирном доме, а также разместить в системе электронный образ такого решения в течение двадцати четырех часов с момента получения такого решения.
(часть 10 в ред. Федерального закона от 13.12.2024 N 463-ФЗ)

11. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые по результатам голосования с использованием системы, по вопросам, поставленным на голосование, автоматически формируются в форме протокола и размещаются в системе в течение двадцати четырех часов после окончания такого голосования.
(в ред. Федерального закона от 04.08.2023 N 441-ФЗ)

12. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, сформированные с использованием системы общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, электронные образы решений собственников помещений в многоквартирном доме по поставленным на голосование вопросам, переданные администратору общего собрания, хранятся в системе.

13. Информация о размещенных (сформированных) в системе сообщениях о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решениях собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятых на их общих собраниях, об итогах голосований, протоколах общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме направляется в автоматизированном режиме на единый портал государственных и муниципальных услуг в соответствии с порядком взаимодействия системы с инфраструктурой, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме, утверждаемым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и используется в том числе для формирования информационных электронных сообщений пользователям единого портала государственных и муниципальных услуг. Информация, направляемая в систему или на единый портал государственных и муниципальных услуг по указанным в настоящей части вопросам, признается юридически значимым сообщением, которое считается полученным:

1) в момент входа соответствующего лица в личный кабинет на едином портале государственных и муниципальных услуг с использованием федеральной государственной информационной системы "Единая система идентификации и аутентификации в инфраструктуре, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме";

2) в момент входа соответствующего лица в личный кабинет в системе.
(часть 13 в ред. Федерального закона от 13.12.2024 N 463-ФЗ)

14. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием региональной информационной системы проводится в порядке, сроки и с соблюдением требований, установленных настоящей статьей в отношении проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы, включая порядок проведения первого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы, при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном

режиме сообщений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, итогов голосования, протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, с учетом части 4 статьи 45, а также частей 3 и 4 статьи 46 настоящего Кодекса.
(часть 14 введена Федеральным законом от 25.05.2020 N 156-ФЗ)

15. Субъект Российской Федерации, в котором обеспечена возможность проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием региональной информационной системы, вправе получать из системы информационные электронные сообщения о размещенных (сформированных) в системе сообщениях о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решениях собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятых на их общих собраниях, об итогах голосований, протоколах общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме. При этом состав и порядок получения из системы информационных электронных сообщений устанавливаются в соответствии с порядком хранения, обработки и предоставления информации, содержащейся в системе, утверждаемым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(часть 15 введена Федеральным законом от 13.12.2024 N 463-ФЗ)

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 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.
(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 267-ФЗ)

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, и переданных инициатору собрания в ходе проведения данного собрания.
(в ред. Федерального закона от 04.08.2023 N 441-ФЗ)

4.1. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и переданных инициатору общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в ходе проведения данного собрания в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
(часть 4.1 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ; в ред. Федерального закона от 04.08.2023 N 441-ФЗ)

5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (в случае проведения голосования опросным путем), либо в порядке, предусмотренном статьей 47.1 настоящего Кодекса (в случае проведения голосования с использованием системы).
(часть 5 в ред. Федерального закона от 04.08.2023 N 441-ФЗ)

5.1. При проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, 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".
(часть 5.1 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 49 ЖК РФ
- Наймодатель хочет признать договор социального найма недействительным и выселить нанимателя из жилого помещения
- Наниматель хочет обязать уполномоченный орган предоставить ему благоустроенное жилое помещение

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.
(часть третья в ред. Федерального закона от 29.12.2006 N 250-ФЗ)

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 муниципального 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.
(в ред. Федерального закона от 29.12.2006 N 250-ФЗ)

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 50 ЖК РФ
- Наниматель хочет обязать уполномоченный орган поставить его на учет по улучшению жилищных условий

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.
(в ред. Федерального закона от 29.12.2006 N 250-ФЗ)

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.
(часть шестая введена Федеральным законом от 29.12.2006 N 250-ФЗ)

Статья 51. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 51 ЖК РФ
- Наниматель хочет обязать уполномоченный орган поставить его на учет по улучшению жилищных условий
- Наниматель хочет обязать уполномоченный орган предоставить ему благоустроенное жилое помещение

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, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;
(в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;
(в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования 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, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.
(в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

2. При наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.
(в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

Статья 52. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 52 ЖК РФ
- Наниматель хочет обязать уполномоченный орган поставить его на учет по улучшению жилищных условий

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.
(в ред. Федерального закона от 29.12.2006 N 250-ФЗ)

3. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления (далее - 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 либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии. 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.
(в ред. Федерального закона от 28.07.2012 N 133-ФЗ)

4. С заявлениями о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, кроме документов, получаемых по межведомственным запросам органом, осуществляющим принятие на учет. Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, выдается расписка в получении от заявителя этих документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим принятие на учет, а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам. Органом, осуществляющим принятие на учет, самостоятельно запрашиваются документы (их копии или содержащиеся в них сведения), необходимые для принятия гражданина на учет, в органах государственной власти, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся данные документы (их копии или содержащиеся в них сведения) в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, если такие документы не были представлены заявителем по собственной инициативе. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром.

(часть 4 в ред. Федерального закона от 03.12.2011 N 383-ФЗ (ред. 28.07.2012))

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 или полученных по межведомственным запросам в соответствии с частью 4 настоящей статьи документов органом, осуществляющим принятие на учет, не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня представления документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя, в данный орган. В случае представления гражданином заявления о принятии на учет через многофункциональный центр срок принятия решения о принятии на учет или об отказе в принятии на учет исчисляется со дня передачи многофункциональным центром такого заявления в орган, осуществляющий принятие на учет.
(часть 5 в ред. Федерального закона от 03.12.2011 N 383-ФЗ (ред. 28.07.2012))

6. Орган, осуществляющий принятие на учет, в том числе через многофункциональный центр, 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. В случае представления гражданином заявления о принятии на учет через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ получения не указан заявителем.
(в ред. Федерального закона от 28.07.2012 N 133-ФЗ)

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 53 ЖК РФ
- Гражданин или его законный представитель хочет обязать уполномоченный орган поставить гражданина на жилищный учет

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, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;
(в ред. Федерального закона от 03.12.2011 N 383-ФЗ)

1.1) ответ органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях в соответствии с частью 4 статьи 52 настоящего Кодекса, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе, за исключением случаев, если отсутствие таких запрашиваемых документа или информации в распоряжении таких органов или организаций подтверждает право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;
(п. 1.1 введен Федеральным законом от 03.12.2011 N 383-ФЗ)

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 за гражданами 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.

> КонсультантПлюс: примечание.
> Граждане, принятые на учет до 01.03.2005, снимаются с учета по основаниям пп. 1, 3 - 6 ч. 1 ст. 56 ЖК РФ или утраты оснований, которые до введения в действие ЖК РФ давали право на жилье по соцнайму (ФЗ от 29.12.2004 N 189-ФЗ).

Статья 56. Снятие граждан с учета в качестве нуждающихся 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, Санкт-Петербурга и Севастополя;
(в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

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 земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства жилого дома, за исключением граждан, имеющих трех и более детей, а также иных категорий граждан, определенных федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации;
(в ред. Федеральных законов от 05.06.2012 N 55-ФЗ, от 29.07.2017 N 217-ФЗ, от 31.07.2020 N 287-ФЗ, от 31.07.2025 N 353-ФЗ)

6) выявления в представленных документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомерных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.
(в ред. Федерального закона от 03.12.2011 N 383-ФЗ)

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.

3. Граждане, принятые на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях органами местного самоуправления муниципального образования по месту жительства таких граждан и изменившие место жительства в связи с предоставлением таким гражданам по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования жилых помещений, расположенных в границах другого муниципального образования (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - в муниципальном образовании другого субъекта Российской Федерации), не подлежат снятию с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях по предыдущему месту их жительства.
(часть 3 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

Статья 57. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 57 ЖК РФ
- Наниматель хочет обязать уполномоченный орган предоставить ему благоустроенное жилое помещение

КонсультантПлюс: примечание.
О выявлении конституционно-правового смысла ч. 1 ст. 57 во взаимосвязи с другими нормами см. Постановление КС РФ от 23.04.2024 N 20-П.

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.

КонсультантПлюс: примечание.
О выявлении конституционно-правового смысла ч. 2 ст. 57 во взаимосвязи с другими нормами см. Постановление КС РФ от 23.04.2024 N 20-П.

2. Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

1) гражданам, являющимся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или собственниками жилых помещений, единственные жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат. Указанным в настоящем пункте собственникам жилых помещений жилые помещения по договорам социального найма предоставляются вне очереди в случае, если в установленном федеральным законодательством порядке не принято решение об изъятии земельного участка, на котором расположено принадлежащее им на праве собственности жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд в целях последующего изъятия такого жилого помещения;
(в ред. Федерального закона от 14.02.2024 N 14-ФЗ)

2) утратил силу с 1 января 2013 года. - Федеральный закон от 29.02.2012 N 15-ФЗ;

КонсультантПлюс: примечание.
О выявлении конституционно-правового смысла п. 3 ч. 2 ст. 57 см. Постановления КС РФ от 22.01.2018 N 4-П, от 01.02.2021 N 3-П.

3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 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 границах соответствующего населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления. При наличии согласия в письменной форме граждан по решению органа местного самоуправления муниципального образования по месту их жительства жилое помещение может быть предоставлено в другом населенном пункте на территории того же муниципального образования.
(в ред. Федеральных законов от 17.12.2009 N 316-ФЗ, от 24.07.2023 N 365-ФЗ)

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 59 ЖК РФ
- Наниматель хочет обязать наймодателя заключить договор социального найма на освободившуюся комнату в коммунальной квартире
- Наниматель хочет обязать наймодателя заключить договор купли-продажи жилого помещения, переданного по договору коммерческого найма

КонсультантПлюс: примечание.
О выявлении конституционно-правового смысла ч. 1 ст. 59 во взаимосвязи с другими нормами см. Постановление КС РФ от 23.04.2024 N 20-П.

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 НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 60. Договор социального найма жилого помещения

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 60 ЖК РФ
- Проживающее в жилом помещении лицо хочет признать себя членом семьи нанимателя в целях заключения (изменения) договора социального найма и/или регистрации в жилом помещении
- Наймодатель хочет расторгнуть договор социального найма и выселить из жилого помещения нанимателя и/или членов его семьи в связи с неоплатой жилого помещения и коммунальных услуг более шести месяцев подряд
- Наймодатель хочет признать договор социального найма недействительным и выселить нанимателя из жилого помещения

КонсультантПлюс: примечание.
О выявлении конституционно-правового смысла ч. 1 ст. 60 во взаимосвязи с другими нормами см. Постановление КС РФ от 23.04.2024 N 20-П.

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 61 ЖК РФ
- Наниматель хочет обязать наймодателя или управляющую организацию провести текущий или капитальный ремонт жилого помещения

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 62 ЖК РФ
- Наниматель хочет обязать наймодателя или управляющую организацию провести текущий или капитальный ремонт 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 неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

Статья 63. Форма договора социального найма жилого помещения

КонсультантПлюс: примечание.
О выявлении конституционно-правового смысла ч. 1 ст. 63 во взаимосвязи с другими нормами см. Постановление КС РФ от 23.04.2024 N 20-П.

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 утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 27.07.2010 N 237-ФЗ, от 19.10.2023 N 503-ФЗ)

Статья 64. Сохранение договора социального найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления жилым помещением

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 64 ЖК РФ
- Наниматель хочет признать право собственности на жилое помещение в порядке приватизации

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 65 ЖК РФ
- Наниматель хочет взыскать с наймодателя или управляющей организации возмещение материального ущерба и морального вреда, причиненных в результате залива жилого помещения
- Наниматель хочет обязать наймодателя или управляющую организацию провести текущий или капитальный ремонт жилого помещения
- Наниматель хочет обязать наймодателя или управляющую организацию установить или заменить приборы учета

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 66 ЖК РФ
- Наниматель хочет взыскать с наймодателя или управляющей организации возмещение материального ущерба и морального вреда, причиненных в результате залива жилого помещения

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 67 ЖК РФ
- Наймодатель (управляющая или ресурсоснабжающая организация) хочет взыскать задолженность по оплате жилого помещения и/или коммунальных услуг

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 68 ЖК РФ
- Наймодатель (управляющая или ресурсоснабжающая организация) хочет взыскать задолженность по оплате жилого помещения и/или коммунальных услуг

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 69 ЖК РФ
- Наниматель или член его семьи хочет вселиться в жилое помещение и/или устранить препятствия в пользовании
- Наниматель или член его семьи хочет определить порядок пользования жилым помещением
См. все ситуации, связанные со ст. 69 ЖК РФ

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, нетрудоспособные 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 и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.
(в ред. Федерального закона от 24.04.2008 N 49-ФЗ)

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 70 ЖК РФ
- Наниматель хочет признать проживающее совместно с ним лицо членом семьи в целях внесения изменений в договор социального найма и регистрации по месту жительства
- Наниматель или член его семьи хочет обязать уполномоченный орган зарегистрировать по месту жительства члена семьи
- Проживающее в жилом помещении лицо хочет признать себя членом семьи нанимателя в целях заключения (изменения) договора социального найма и/или регистрации в жилом помещении
См. все ситуации, связанные со ст. 70 ЖК РФ

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 71 ЖК РФ
- Наймодатель хочет признать нанимателя и/или членов его семьи утратившими право пользования жилым помещением и снять их с регистрационного учета
- Наниматель хочет признать бывшего члена семьи утратившим право пользования жилым помещением и снять его с регистрационного учета

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 72 ЖК РФ
- Наниматель или член его семьи хочет совершить принудительный обмен жилого помещения

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. В случае необходимости принудительного обмена жилого помещения, занимаемого по договору социального найма несовершеннолетним (несовершеннолетними) и гражданами, лишенными в отношении этих несовершеннолетних родительских прав, иными совместно проживающими с несовершеннолетним (несовершеннолетними) лицами, соответствующее требование в суд вправе предъявить законные представители несовершеннолетних, орган опеки и попечительства либо прокурор, если совместное проживание этих граждан с такими несовершеннолетними нарушает права и законные интересы несовершеннолетних.
(в ред. Федерального закона от 29.07.2018 N 267-ФЗ)

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. Предоставление заявителям решений органов опеки и попечительства о даче согласия на обмен жилыми помещениями или об отказе в даче такого согласия может осуществляться через многофункциональный центр.
(в ред. Федерального закона от 28.07.2012 N 133-ФЗ)

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 осуществляются 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 поднанимателем 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 поднанимателем условий договора поднайма жилого помещения.

4. В случае, если поднаниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, или гражданин, за действия которого данный поднаниматель 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 поднанимателя 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 временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Статья 81. Право 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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 83 ЖК РФ
- Наниматель хочет признать бывшего члена семьи утратившим право пользования жилым помещением и снять его с регистрационного учета
- Наймодатель хочет расторгнуть договор социального найма и выселить из жилого помещения нанимателя и/или членов его семьи в связи с неоплатой жилого помещения и коммунальных услуг более шести месяцев подряд
- Уполномоченный орган хочет выселить из жилого помещения родителя, лишенного родительских прав

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, если иное не предусмотрено федеральным законом.
(в ред. Федерального закона от 06.12.2011 N 395-ФЗ)

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 84 ЖК РФ
- Наймодатель хочет переселить нанимателя в благоустроенное жилое помещение в связи со сносом дома или признанием жилого помещения непригодным для проживания
См. все ситуации, связанные со ст. 84 ЖК РФ

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 85 ЖК РФ
- Наймодатель хочет переселить нанимателя в благоустроенное жилое помещение в связи со сносом дома или признанием жилого помещения непригодным для проживания

Граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма (если иное не установлено настоящим Кодексом) в случае, если:
(в ред. Федерального закона от 23.07.2025 N 233-ФЗ)

1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

1.1) жилое помещение подлежит изъятию в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд;
(п. 1.1 введен Федеральным законом от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

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;

5) жилое помещение подлежит передаче религиозной организации в соответствии с Федеральным законом "О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности".
(п. 5 введен Федеральным законом от 30.11.2010 N 328-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
О выявлении конституционно-правового смысла ч. 1 ст. 89 см. Постановление КС РФ от 23.05.2025 N 21-П.

Статья 86. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 86 ЖК РФ
- Наймодатель хочет переселить нанимателя в благоустроенное жилое помещение в связи со сносом дома или признанием жилого помещения непригодным для проживания

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 87 ЖК РФ
- Наймодатель хочет переселить нанимателя в благоустроенное жилое помещение в связи со сносом дома или признанием жилого помещения 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 87.1. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи с передачей жилого помещения религиозной организации

(введена Федеральным законом от 30.11.2010 N 328-ФЗ)

Если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит передаче религиозной организации в соответствии с Федеральным законом "О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности", гражданам, выселяемым из такого жилого помещения, наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма с учетом требований части 8 статьи 5 указанного Федерального закона.

Статья 87.2. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд

(введена Федеральным законом от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

Если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит изъятию в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд, подлежащим выселению из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам 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

> Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 89 ЖК РФ

- Наймодатель хочет переселить нанимателя в благоустроенное жилое помещение в связи со сносом дома или признанием жилого помещения непригодным для проживания

КонсультантПлюс: примечание.
О выявлении конституционно-правового смысла ст. 86 см. Постановление КС РФ от 23.05.2025 N 21-П.

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 границах данного населенного пункта. В случаях, предусмотренных федеральным законом, такое предоставляемое жилое помещение с согласия в письменной форме граждан может находиться в границах другого населенного пункта субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение. В случаях, предусмотренных федеральным законом или нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, гражданам, которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или имеют право состоять на данном учете, жилые помещения предоставляются по нормам предоставления. В случаях, предусмотренных федеральным законом, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, гражданам, выселяемым по основаниям, которые предусмотрены статьями 86 и 87.2 настоящего Кодекса, с согласия в письменной форме нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, взамен предоставления другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма может быть выплачено денежное возмещение, размер которого определяется в соответствии с нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации или нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.
(в ред. Федеральных законов от 17.12.2009 N 316-ФЗ, от 30.11.2010 N 328-ФЗ, от 27.12.2019 N 473-ФЗ, от 23.07.2025 N 233-ФЗ)

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 90 ЖК РФ
- Наймодатель хочет расторгнуть договор социального найма и выселить из жилого помещения нанимателя и/или членов его семьи в связи с неоплатой жилого помещения и коммунальных услуг более шести месяцев подряд
- Наймодатель хочет расторгнуть договор найма специализированного жилого помещения и выселить нанимателя и/или членов его семьи в связи с неоплатой более шести месяцев подряд
- Уполномоченный орган хочет выселить из жилого помещения родителя, лишенного родительских прав

1. 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.

2. Если совместное проживание граждан, лишенных родительских прав, с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным, законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено выселение этих граждан в судебном порядке по требованию законных представителей несовершеннолетних, органа опеки и попечительства или прокурора в другое жилое помещение по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.
(часть 2 введена Федеральным законом от 29.07.2018 N 267-ФЗ)

Статья 91. Выселение нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 91 ЖК РФ
- Наймодатель или уполномоченный орган хочет выселить нанимателя или членов его семьи из жилого помещения в связи с использованием помещения не по назначению и/или нарушением прав соседей
- Наниматель хочет выселить другого нанимателя или членов его (своей) семьи из жилого помещения в связи с нарушением порядка проживания

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. Если совместное проживание граждан, лишенных родительских прав, с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным, такие граждане по требованию законных представителей несовершеннолетних, органа опеки и попечительства или прокурора могут быть выселены в судебном порядке из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения, если иное не предусмотрено законом субъекта Российской Федерации.
(часть 2 в ред. Федерального закона от 29.07.2018 N 267-ФЗ)

Раздел III.1. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ПО ДОГОВОРАМ НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

(введен Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

Глава 8.1. НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

Статья 91.1. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

1. По договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования одна сторона - лицо, указанное в части 1 статьи 91.2 настоящего Кодекса (наймодатель), обязуется передать другой стороне - гражданину, указанному в части 1 статьи 91.3 настоящего Кодекса (нанимателю), жилое помещение, предусмотренное в статье 91.5 настоящего Кодекса, во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных настоящим Кодексом.

2. В договоре найма жилого помещения жилищного фонда социального использования должны быть указаны срок действия этого договора, размер платы за наем жилого помещения, порядок его изменения и условия заключения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на новый срок по истечении срока действия ранее заключенного договора.

3. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается в письменной форме.

4. Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".
(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

5. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается на основании решения наймодателя о предоставлении жилого помещения по этому договору.

6. Типовой договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(в ред. Федерального закона от 19.10.2023 N 503-ФЗ)

Статья 91.2. Наймодатель по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

1. Наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования могут быть:

1) орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, либо уполномоченная указанным органом организация;

2) организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения и соответствующая требованиям, установленным Правительством Российской Федерации.

2. Наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в одном наемном доме социального использования может являться только одно лицо.

3. Организация, уполномоченная собственником жилого помещения выступать наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, не может передавать иному лицу по договору, доверенности или иному основанию полномочия на заключение данных договоров.

4. Контроль за соблюдением организацией, уполномоченной собственником жилых помещений выступать наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, обязательных требований, установленных настоящим Кодексом к заключению и исполнению данных договоров, осуществляется этим собственником. Указанный контроль осуществляется в порядке, установленном собственником жилых помещений или договором этого собственника с наймодателем жилых помещений.

Статья 91.3. Наниматель по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

1. Жилые помещения могут быть предоставлены по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования гражданам, признанным по установленным настоящим Кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях, и гражданам, признанным по основаниям, установленным другим федеральным законом, указом Президента Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации или актом представительного органа местного самоуправления, нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в случае, если:

> КонсультантПлюс: примечание.
> До принятия закона, порядок определения дохода и стоимости подлежащего налогообложению имущества граждан и постоянно проживающих с ними членов их семей, максимального размера этого дохода и стоимости такого имущества может быть установлен актом ОМС (ФЗ от 29.12.2014 N 189-ФЗ).

1) доход гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимость подлежащего налогообложению их имущества, которые определяются органами местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, не превышают максимальный размер, устанавливаемый в соответствии с частью 2 настоящей статьи;

2) гражданин не признан и не имеет оснований быть признанным малоимущим в установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации порядке.

2. Указанный в пункте 1 части 1 настоящей статьи максимальный размер дохода гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимости подлежащего налогообложению их имущества устанавливается органами местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, и не может превышать размер, позволяющий такому гражданину и таким членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, кредита или займа на приобретение жилого помещения на территории соответствующего муниципального образования.

3. Жилые помещения не предоставляются по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное.

Статья 91.4. Пользование жилым помещением по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

Пользование жилым помещением по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом и данным договором.

Статья 91.5. Предмет договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

Предметом договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может быть жилое помещение в наемном доме социального использования, за исключением комнат (части квартиры), или являющийся наемным домом социального использования жилой дом.

Статья 91.6. Срок договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

1. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается на срок не менее чем один год, но не более чем десять лет.

2. Указанный в части 1 настоящей статьи срок определяется по выбору нанимателя по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, если иное не установлено частью 3 настоящей статьи, частью 2 статьи 91.9 или в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 91.17 настоящего Кодекса.

3. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается на срок один год в период проведения процедуры обращения взыскания на жилые помещения в наемном доме социального использования или на являющийся наемным домом социального использования жилой дом в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Статья 91.7. Права и обязанности сторон договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

1. Стороны договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования имеют права и обязанности, предусмотренные частью 2 статьи 61, статьей 65, пунктами 1, 3 и 5 части 1, частью 2, пунктами 1 - 3, 5 и 6 части 3, частью 4 статьи 67, статьями 70, 71 и 80 настоящего Кодекса, а также несут ответственность, предусмотренную статьями 66 и 68 настоящего Кодекса.

2. Содержание и текущий ремонт жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, являются обязанностью наймодателя, если иное не установлено указанным договором.

3. Передача нанимателем по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования такого жилого помещения или его части в поднаем либо по договору безвозмездного пользования и обмен такого жилого помещения не допускаются.

Статья 91.8. Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

1. К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования относятся постоянно проживающие совместно с нанимателем его супруг, дети и родители нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они вселены нанимателем в качестве членов своей семьи.

2. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования должны быть указаны в таком договоре и имеют права и обязанности, установленные частями 2 и 4 статьи 69 настоящего Кодекса.

Статья 91.9. Право нанимателя на заключение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на новый срок

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

1. По истечении срока действия договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наниматель имеет право на заключение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на новый срок в отношении этого же жилого помещения, если наниматель соответствует условиям, установленным пунктом 1 части 1 статьи 91.3 настоящего Кодекса или в соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 91.17 настоящего Кодекса.

2. Наниматель, который по истечении срока действия заключенного им договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования перестал соответствовать условиям, установленным частью 1 настоящей статьи, имеет право на заключение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на новый срок в отношении этого же жилого помещения в случае отсутствия других граждан, имеющих право на заключение данного договора, или наличия иных жилых помещений, которые могут быть предоставлены указанным гражданам по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в указанном случае заключается на один год.

Статья 91.10. Расторжение и прекращение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

1. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

2. Наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с согласия постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть этот договор, предупредив в письменной форме об этом наймодателя за три месяца до даты расторжения указанного договора.

3. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случае:

1) неполного и (или) несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги более чем шесть раз в течение двенадцати месяцев или наличия у нанимателя задолженности по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги в размере, превышающем три среднемесячных размера такой платы за предшествующие двенадцать месяцев;

2) передачи жилого помещения или его части по договору поднайма, договору безвозмездного пользования;

3) наличия у нанимателя и (или) у постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи других жилых помещений на территории того же муниципального образования (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - на территории того же субъекта Российской Федерации), предоставленных им по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору безвозмездного пользования или на основании членства в жилищном,

жилищно-строительном кооперативе либо ином специализированном потребительском кооперативе или принадлежащих им на праве собственности, если размер общей площади таких жилых помещений в расчете на указанных нанимателя и членов его семьи превышает норму предоставления, за исключением случая, указанного в части 2 статьи 91.9 настоящего Кодекса;

4) указанном в пункте 2, или пункте 3, или пункте 4 части 4 статьи 83 настоящего Кодекса.

4. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

5. Если в течение срока действия договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наниматель перестал соответствовать условиям, установленным частью 1 статьи 91.3 или в соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 91.17 настоящего Кодекса, это изменение не является основанием для досрочного расторжения данного договора, за исключением случая, указанного в пункте 3 части 3 настоящей статьи.

6. В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования считается расторгнутым со дня выезда.

Статья 91.11. Сохранение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования при переходе прав на жилое помещение, изменении наймодателя по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

Переход права собственности на жилое помещение, занимаемое по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, права хозяйственного ведения в отношении такого жилого помещения, права оперативного управления таким жилым помещением или иного права, изменение наймодателя по данному договору не влекут за собой расторжение данного договора или изменение его условий.

Статья 91.12. Выселение граждан из жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

При расторжении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда без предоставления другого жилого помещения.

Глава 8.2. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРАМ НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

Статья 91.13. Учет граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

1. Учет граждан, имеющих в соответствии с частью 1 статьи 91.3 настоящего Кодекса право на заключение договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее - учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования), осуществляется органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) (далее - орган, осуществляющий учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования).

2. Принятие граждан на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования осуществляется на основании представленных данными гражданами заявлений о принятии на учет и необходимых документов, подтверждающих соответствие указанных граждан условиям, установленным частью 1 статьи 91.3 настоящего Кодекса, в орган, осуществляющий учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, по месту их жительства или через многофункциональный центр в соответствии с заключенным в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии между указанным органом и многофункциональным центром. В случаях, установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 4 настоящей статьи, граждане могут подать заявления о принятии на учет не по месту их жительства. Принятие на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования недееспособных граждан осуществляется на основании заявлений о принятии на учет, поданных законными представителями недееспособных граждан.

3. Принятие граждан на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования осуществляется в порядке очередности исходя из времени подачи заявлений о принятии на учет и документов, указанных в части 2 настоящей статьи. Временем принятия на этот учет граждан считается время подачи указанных заявлений и документов, а временем принятия на этот учет граждан, принятых на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, - время принятия указанных граждан на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам социального найма.

4. Порядок учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в том числе порядок принятия на этот учет, отказа в принятии на него, снятия с него, устанавливается нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Статья 91.14. Учет наймодателем заявлений граждан о предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

1. Граждане, принятые на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, могут подать по своему выбору заявление о предоставлении жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (далее в настоящей статье - заявление) одному наймодателю таких жилых помещений, в том числе в строящемся наемном доме социального использования на территории муниципального образования (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - на территории соответствующего субъекта Российской Федерации), с учетом условия, установленного в соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 91.17 настоящего Кодекса.

2. Наймодатели ведут учет поданных гражданами заявлений в порядке очередности, исходя из времени постановки граждан на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

3. Наймодатель вправе прекратить прием заявлений, если их количество достигло количества жилых помещений, которые могут быть предоставлены наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

4. Основанием для отказа гражданину в приеме у него заявления является отсутствие решения о постановке гражданина на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или несоответствие гражданина установленным в соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 91.17 настоящего Кодекса категориям граждан, которым могут быть предоставлены жилые помещения наймодателем, либо решение наймодателя, принятое в соответствии с частью 3 настоящей статьи. Отказ в приеме заявления по иным основаниям не допускается. Отказ в приеме указанного заявления может быть обжалован гражданином в судебном порядке.

5. Порядок учета наймодателями заявлений граждан устанавливается:

1) органами местного самоуправления, если наймодателями являются органы местного самоуправления, управомоченные этими органами организации или указанные в пункте 2 части 1 статьи 91.2 настоящего Кодекса и созданные такими органами организации;

2) федеральными органами государственной власти или органами государственной власти субъектов Российской Федерации, если наймодателями являются федеральные органы государственной власти или органы государственной власти субъектов Российской Федерации, управомоченные этими органами организации или указанные в пункте 2 части 1 статьи 91.2 настоящего Кодекса и созданные такими органами организации;

3) наймодателями, не указанными в пунктах 1 и 2 настоящей части, по согласованию с органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - с органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) по правилам, установленным этими органами местного самоуправления или органами государственной власти. Основанием для отказа в согласовании порядка учета наймодателями заявлений является нарушение требований настоящего Кодекса. Отказ в согласовании данного порядка может быть обжалован наймодателями в судебном порядке.

6. Требования к порядку, форме и срокам информирования граждан, принятых на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, о количестве жилых помещений, которые могут быть предоставлены по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (в том числе к перечню сведений, периодичности, форме и месту их предоставления, периодичности, форме и месту размещения информации), устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований).

Статья 91.15. Предоставление жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

1. Жилые помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования предоставляются гражданам, которые приняты на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, заявления которых о предоставлении таких жилых помещений были учтены наймодателем в соответствии со статьей 91.14 настоящего Кодекса и которые соответствуют при заключении указанных договоров установленным частью 1 статьи 91.3 или в соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 91.17 настоящего Кодекса условиям, в порядке очередности исходя из времени принятия этих граждан на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, если иное не установлено частью 2 настоящей статьи.

2. Вне очереди жилые помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования предоставляются гражданам, указанным в части 1 настоящей статьи, из числа граждан, указанных в части 2 статьи 57 настоящего Кодекса.

3. Размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, в расчете на одного человека устанавливается органом местного самоуправления и не может быть менее нормы предоставления с учетом положений статьи 58 настоящего Кодекса. Если в заявлении гражданина, принятого на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, указано, что он согласен на предоставление жилого помещения общей площадью менее установленного размера общей площади жилого помещения, в том числе менее нормы предоставления, размер общей площади предоставляемого жилого помещения может быть менее установленного размера, в том числе менее нормы предоставления, но не менее учетной нормы.

4. Граждане, указанные в частях 1 и 2 настоящей статьи, при заключении договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования представляют наймодателю:

1) подтверждение органом, осуществляющим учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, принятия указанных граждан на учет, выданное в письменной форме указанным органом не ранее чем за три месяца до даты заключения данных договоров;

2) документы, подтверждающие соответствие указанных граждан категориям граждан, установленным в соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 91.17 настоящего Кодекса, в случае заключения данных договоров в

отношении жилых помещений в наемных домах социального использования, нанимателями которых могут быть граждане установленных категорий.

Раздел III.2. НАЕМНЫЕ ДОМА

(введен Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

Статья 91.16. Наемный дом

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

1. Предназначенным для найма домом - наемным домом признается здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу и которое или все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания в соответствии с частями 2 - 4 настоящей статьи.

2. Жилые помещения в наемном доме социального использования предоставляются по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма жилых помещений. Жилые помещения в наемном доме коммерческого использования предоставляются по договорам найма жилых помещений.

3. Предоставление жилых помещений в наемных домах во владение и пользование гражданам по иным видам договоров, за исключением указанных в части 2 настоящей статьи договоров, а также комнат (части квартиры) не допускается.

4. Доля жилых помещений, предоставленных по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в общем количестве жилых помещений в наемном доме социального использования не может быть менее чем пятьдесят процентов, и доля общей площади таких жилых помещений в общей площади всех жилых помещений в наемном доме социального использования также не может быть менее чем пятьдесят процентов.

5. Продажа либо отчуждение иным образом помещений в наемном доме или являющегося наемным домом жилого дома допускается только в случае продажи или отчуждения иным образом всех помещений в таком наемном доме или такого жилого дома одному лицу при условии сохранения цели использования такого наемного дома, если иное не установлено Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

6. Ограничение (обременение) права собственности на все помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом жилой дом, которое установлено частями 1 - 5 настоящей статьи, частью 2 статьи 91.17 и в соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 91.17 настоящего Кодекса, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".
(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

Статья 91.17. Установление и изменение цели использования здания в качестве наемного дома, прекращение использования здания в качестве наемного дома

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

1. Цель использования здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования устанавливается, изменяется (наемный дом социального использования становится наемным домом коммерческого использования, наемный дом коммерческого использования становится наемным домом социального использования) либо использование здания в качестве наемного дома прекращается с учетом требований, установленных частью 2 настоящей статьи:

1) решением органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника здания или всех помещений в здании, либо иного лица, являющегося собственником здания или помещений в нем, если иное не установлено пунктами 2 - 6 настоящей части;

2) в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договором об освоении территории в целях строительства и эксплуатации

наемного дома социального использования, заключенными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

3) решением органа государственной власти, органа местного самоуправления о предоставлении государственной, муниципальной поддержки для создания, эксплуатации наемного дома социального использования и (или) в соответствии с договором о предоставлении указанной государственной, муниципальной поддержки;

4) решением иных лиц, за исключением указанных в пункте 3 настоящей части лиц, о предоставлении поддержки для создания, эксплуатации наемного дома социального использования и (или) в соответствии с договором о предоставлении указанной поддержки;

5) актом и (или) договором исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусматривающими предоставление в соответствии с земельным законодательством находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования;

6) решением собственника земельного участка, находящегося в частной собственности, о строительстве на таком земельном участке наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования.

2. Изменение цели использования здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, прекращение использования здания в качестве наемного дома не допускаются в случае, когда хотя бы одно из жилых помещений в таком здании предоставлено внаем гражданам и (или) не выполнены условия, установленные в соответствии с пунктом 4 части 5 и частью 6 статьи 91.19 настоящего Кодекса, если иное не установлено Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

3. Решением, актом или договором, устанавливающими в соответствии с частью 1 настоящей статьи цель использования здания в качестве наемного дома социального использования или изменяющими цель использования наемного дома коммерческого использования (наемный дом коммерческого использования становится наемным домом социального использования), могут быть установлены следующие условия:

1) предоставление жилых помещений в таком доме по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования гражданам, относящимся к одной категории или нескольким категориям граждан из числа граждан, указанных в части 1 статьи 91.3 настоящего Кодекса;

2) срок заключаемых с указанными в пункте 1 настоящей части гражданами договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в соответствии с частью 1 статьи 91.6 настоящего Кодекса;

3) заключение договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования на новый срок с гражданами при условии, что они относятся к установленным в соответствии с пунктом 1 настоящей части категориям граждан;

4) минимальная доля жилых помещений, подлежащих предоставлению по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в общем количестве жилых помещений в наемном доме социального использования и минимальная доля общей площади таких жилых помещений в общей площади всех жилых помещений в таком доме, которые не могут быть менее долей, указанных в части 4 статьи 91.16 настоящего Кодекса. Данными решением или договором может быть установлено условие о предоставлении всех жилых помещений в наемном доме социального использования по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Статья 91.18. Учет наемных домов социального использования

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

1. Наемные дома социального использования и земельные участки, предоставленные или предназначенные в соответствии с земельным законодательством для строительства таких домов, подлежат учету в муниципальном реестре наемных домов социального использования органами местного самоуправления муниципальных образований (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом

соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований), на территориях которых расположены такие дома и земельные участки.

2. Порядок учета наемных домов социального использования и земельных участков, предоставленных или предназначенных для их строительства, устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Статья 91.19. Государственная, муниципальная и (или) иная поддержка для создания, эксплуатации наемного дома социального использования

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

1. Для создания, эксплуатации наемного дома социального использования, который или все помещения в котором находятся в государственной или муниципальной собственности, приобретения такого дома или всех помещений в нем могут использоваться средства бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и (или) находящееся в государственной или муниципальной собственности имущество.

2. Для создания, эксплуатации наемного дома социального использования, который или все помещения в котором находятся в частной собственности, приобретения такого дома или всех помещений в таком доме может предоставляться государственная, муниципальная и (или) иная поддержка (далее - государственная, муниципальная и (или) иная поддержка для создания, эксплуатации наемного дома социального использования):

1) государственная, муниципальная поддержка за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации либо путем предоставления находящегося в государственной или муниципальной собственности имущества;

2) поддержка за счет средств иных лиц, за исключением указанных в пункте 1 настоящей части лиц, либо путем предоставления принадлежащего им имущества.

3. Средства бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и (или) находящееся в государственной или муниципальной собственности имущество могут предоставляться или использоваться на цели, указанные в частях 1 и 2 настоящей статьи, в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами в порядке, установленном государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъектов Российской Федерации, муниципальными программами.

4. Государственная, муниципальная и (или) иная поддержка для создания, эксплуатации наемного дома социального использования предоставляется на основании договора с лицом, которому предоставляется эта поддержка, и (или) решения лица, предоставляющего эту поддержку.

5. Договором и (или) решением о предоставлении государственной, муниципальной и (или) иной поддержки для создания, эксплуатации наемного дома социального использования могут быть установлены следующие условия предоставления этой поддержки:

1) указанные в пунктах 1 - 4 части 3 статьи 91.17 настоящего Кодекса;

2) необходимость согласования наймодателем жилых помещений в таком доме с лицом, предоставившим эту поддержку, установленных в соответствии с частями 5 и 6 статьи 91.14 настоящего Кодекса особенностей порядка учета заявлений граждан о предоставлении жилых помещений в таком доме и порядка, формы, сроков информирования указанных граждан о количестве жилых помещений, которые могут быть предоставлены в таком доме (в том числе перечня сведений, периодичности, формы и места их предоставления, периодичности, формы и места размещения информации);

3) максимальный размер платы за наем жилого помещения в таком доме по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, который не может превышать максимальный размер платы, установленный в соответствии с частью 3 статьи 156.1 настоящего Кодекса;

4) возвратность и возмездность предоставления этой поддержки, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации, в том числе возмещение предоставленной поддержки в случае изменения цели использования здания в качестве наемного дома социального использования (наемный дом социального использования становится наемным домом коммерческого использования) или прекращения использования здания в качестве наемного дома до истечения срока,

установленного указанными решением или договором, а также условие определения размера процентов и (или) иных платежей в связи с предоставлением на возвратной и возмездной основе этой поддержки и формы возврата или возмещения этой поддержки;

5) иные предусмотренные указанными решением или договором условия.

6. Изменение цели использования здания в качестве наемного дома социального использования (наемный дом социального использования становится наемным домом коммерческого использования) или прекращение использования здания в качестве наемного дома, для создания, эксплуатации которого была предоставлена государственная и (или) муниципальная поддержка, до истечения срока, установленного указанными в части 5 настоящей статьи решением или договором, допускается при условии возмещения этой поддержки в полном объеме. При предоставлении государственной и (или) муниципальной поддержки для создания, эксплуатации наемного дома социального использования установление предусмотренных пунктом 4 части 5 настоящей статьи условий в случае изменения цели использования здания в качестве наемного дома социального использования (наемный дом социального использования становится наемным домом коммерческого использования) или прекращения использования здания в качестве наемного дома до истечения срока, установленного указанными в части 5 настоящей статьи решением или договором, является обязательным.

Статья 91.20. Управление наемным домом

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

1. Управление наемным домом осуществляется с учетом требований, установленных частями 1 - 1.2, 15 и 16 статьи 161 настоящего Кодекса, наймодателем жилых помещений в таком доме, если собственником такого дома или помещений в нем не принято решение о том, что управление таким домом осуществляется управляющей организацией в соответствии с частями 2.3, 9 и 10 статьи 161 настоящего Кодекса по договору управления, заключенному в соответствии со статьей 162 настоящего Кодекса собственником или управомоченным им наймодателем.

2. Наймодатель жилых помещений в наемном доме, управомоченный осуществлять функции наймодателя собственником помещений в наемном доме или являющегося наемным домом жилого дома и осуществляющий управление наемным домом, несет ответственность перед таким собственником за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание наемного дома и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленным Правительством Российской Федерации правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме в случае, если наемный дом является многоквартирным домом, за обеспечение предоставления коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства наемного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и собственникам и пользователям жилых домов.

3. Порядок управления наемными домами, все помещения в которых находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, и являющимися наемными домами и находящимися в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования жилыми домами устанавливается соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления.

Раздел IV. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

Глава 9. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Статья 92. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 92 ЖК РФ
- Наниматель хочет признать право собственности в порядке приватизации на жилое помещение, ранее относящееся к специализированному жилищному фонду

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 граждан;
(в ред. Федерального закона от 28.11.2015 N 358-ФЗ)

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;

8) жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.
(п. 8 введен Федеральным законом от 29.02.2012 N 15-ФЗ)

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 уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, за исключением случаев, установленных федеральными законами. 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.
(в ред. Федерального закона от 23.07.2008 N 160-ФЗ)

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 93 ЖК РФ
- Наймодатель хочет признать нанимателя и/или членов его семьи утратившими право пользования специализированным жилым помещением и снять их с регистрационного учета и/или выселить

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным 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.
(в ред. Федерального закона от 01.04.2012 N 26-ФЗ)

Статья 94. Назначение жилых помещений в общежитиях

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 94 ЖК РФ
- Наниматель хочет признать право собственности в порядке приватизации на жилое помещение, ранее относящееся к специализированному жилищному фонду

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;

3.1) граждан, у которых жилые помещения стали непригодными для проживания, в том числе в результате признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
(п. 3.1 введен Федеральным законом от 27.12.2019 N 473-ФЗ; в ред. Федерального закона от 14.02.2024 N 14-ФЗ)

4) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

Статья 96. Назначение жилых помещений в домах системы социального обслуживания граждан

(в ред. Федерального закона от 28.11.2015 N 358-ФЗ)

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан предназначаются для проживания граждан, являющихся получателями социальных услуг и признанных нуждающимися в социальном обслуживании.

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 федеральным 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.

Статья 98.1. Назначение жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей

(введена Федеральным законом от 29.02.2012 N 15-ФЗ)

Жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, предназначены для проживания детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Глава 10. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ

ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМИ

Статья 99. Основания предоставления специализированных жилых помещений

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 99 ЖК РФ
- Истец или член его семьи хочет обязать уполномоченный орган предоставить ему жилое помещение специализированного жилищного фонда

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, если иное не установлено другими федеральными законами.
(в ред. Федерального закона от 28.06.2014 N 182-ФЗ)

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 федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 27.07.2010 N 237-ФЗ, от 19.10.2023 N 503-ФЗ)

Статья 101. Расторжение договора найма специализированного жилого помещения

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 101 ЖК РФ
- Наймодатель хочет расторгнуть договор найма специализированного жилого помещения и выселить нанимателя и/или членов его семьи в связи с неоплатой более шести месяцев подряд

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, за исключением договора найма специализированного жилого помещения, предусмотренного статьей 98.1 настоящего Кодекса, 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.
(в ред. Федерального закона от 29.07.2018 N 267-ФЗ)

4. Договор найма специализированного жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, 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 случае:

1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более одного года и отсутствия соглашения по погашению образовавшейся задолженности по оплате жилых помещений и (или) коммунальных услуг;

2) разрушения или систематического повреждения жилого помещения нанимателем или проживающими совместно с ним членами его семьи;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

4) использования жилого помещения не по назначению.
(часть 4 введена Федеральным законом от 29.07.2018 N 267-ФЗ)

Статья 102. Прекращение договора найма специализированного жилого помещения

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 102 ЖК РФ
- Наймодатель хочет признать нанимателя и/или членов его семьи утратившими право пользования специализированным жилым помещением и снять их с регистрационного учета и/или выселить
- Наймодатель хочет выселить нанимателя и/или членов его семьи в связи со сносом дома или утратой (разрушением) 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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 103 ЖК РФ
- Наймодатель хочет признать нанимателя и/или членов его семьи утратившими право пользования специализированным жилым помещением и снять их с регистрационного учета и/или выселить
- Наймодатель хочет выселить незаконно проживающих граждан из специализированного жилого помещения
- Наймодатель хочет расторгнуть договор найма специализированного жилого помещения и выселить нанимателя и/или членов его семьи в связи с неоплатой более шести месяцев подряд
- Наймодатель хочет выселить нанимателя и/или членов его семьи в связи со сносом дома или утратой (разрушением) специализированного жилого помещения
- Наймодатель хочет признать нанимателя и/или членов его семьи не приобретшими право пользования специализированным жилым помещением и снять их с регистрационного учета или выселить

1. В случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отказа 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, органов принудительного исполнения Российской Федерации, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;
(в ред. Федерального закона от 01.10.2019 N 328-ФЗ)

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, семьи, имеющие в своем составе детей-инвалидов, инвалидов с детства.
(в ред. Федерального закона от 31.12.2017 N 488-ФЗ)

3. Гражданам, указанным в части 2 настоящей статьи, предоставляются 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.

5. При расторжении с детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей, лицами из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, договора найма специализированного жилого помещения по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 101 настоящего Кодекса, они и проживающие совместно с ними члены их семей подлежат выселению с предоставлением в границах соответствующего населенного пункта другого благоустроенного жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.
(часть 5 в ред. Федерального закона от 29.07.2018 N 267-ФЗ)

Статья 104. Предоставление служебных жилых помещений

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 104 ЖК РФ
- Наниматель хочет признать право собственности в порядке приватизации на жилое помещение, ранее относящееся к специализированному жилищному фонду

1. Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде жилого дома, отдельной квартиры.
(часть 1 в ред. Федерального закона от 04.05.2010 N 70-ФЗ)

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, обучения, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии.
(в ред. Федерального закона от 02.07.2013 N 185-ФЗ)

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);

3.1) до завершения расчетов с гражданами, указанными в пункте 3.1 статьи 95 настоящего Кодекса, либо до предоставления им жилых помещений, но не более чем на два года;
(п. 3.1 введен Федеральным законом от 27.12.2019 N 473-ФЗ)

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 граждан
(в ред. Федерального закона от 28.11.2015 N 358-ФЗ)

Порядок, условия предоставления жилых помещений в домах системы социального обслуживания граждан и пользования такими жилыми помещениями устанавливаются федеральным законодательством, законодательством субъектов Российской Федерации.
(в ред. Федерального закона от 28.11.2015 N 358-ФЗ)

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.

Статья 109.1. Предоставление жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей

(введена Федеральным законом от 29.02.2012 N 15-ФЗ)

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 109.1 ЖК РФ
- Прокурор, действующий в интересах ребенка-сироты (иных нуждающихся лиц), хочет обязать уполномоченный орган предоставить гражданину жилое помещение специализированного жилищного фонда

1. Предоставление жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам найма специализированных жилых помещений осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

2. Жилые помещения, предназначенные для проживания детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам найма специализированных жилых помещений не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное.

3. В жилые помещения, предоставленные детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам найма специализированных жилых помещений, могут быть вселены их несовершеннолетние дети и супруг (супруга). Указанные лица включаются в договор найма специализированного жилого помещения.
(часть 3 введена Федеральным законом от 29.07.2018 N 267-ФЗ)

4. В случае смерти лиц, указанных в части 1 настоящей статьи, исполнительный орган субъекта Российской Федерации, осуществляющий управление государственным жилищным фондом, обязан принять решение об исключении жилого помещения из специализированного жилищного фонда и заключить с лицами, указанными в части 3 настоящей статьи, договор социального найма в отношении данного жилого помещения в порядке, установленном законодательством субъекта Российской Федерации.
(часть 4 введена Федеральным законом от 29.07.2018 N 267-ФЗ; в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

Раздел V. ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ

Глава 11. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЖИЛИЩНЫХ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ

Статья 110. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

КонсультантПлюс: примечание.
Ч. 1 ст. 110 (в ред. ФЗ от 30.11.2011 N 349-ФЗ) распространяется на ЖК и ЖСК, созданные после 01.12.2011.

1. Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.
(часть 1 в ред. Федерального закона от 30.11.2011 N 349-ФЗ)

1.1. Настоящим Кодексом определяется правовое положение жилищных и жилищно-строительных кооперативов, в том числе особенности их гражданско-правового положения (пункт 4 статьи 49 Гражданского кодекса Российской Федерации).
(часть 1.1 введена Федеральным законом от 31.01.2016 N 7-ФЗ)

2. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. При проведении реконструкции многоквартирного дома жилищный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке реконструкцию этого дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.
(часть 2 в ред. Федерального закона от 30.11.2011 N 349-ФЗ)

3. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство. Жилищно-строительный кооператив, за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий", не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три.
(в ред. Федеральных законов от 30.11.2011 N 349-ФЗ, от 13.07.2015 N 236-ФЗ, от 14.02.2024 N 17-ФЗ)

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.

6. В случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации жилищного кооператива органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, жилищным кооперативом представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о выборе способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом и уведомление о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(часть 6 введена Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ; в ред. Федерального закона от 02.12.2019 N 390-ФЗ)

6.1. В случае заключения жилищным кооперативом договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией жилищным кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня заключения указанного договора представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о заключении указанного договора в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(часть 6.1 введена Федеральным законом от 02.12.2019 N 390-ФЗ)

6.2. В случае прекращения или расторжения договора управления многоквартирным домом, заключенного между жилищным кооперативом и управляющей организацией, жилищным кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня прекращения или расторжения указанного договора представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о заключении договора управления многоквартирным домом с другой управляющей организацией или уведомление о начале осуществления жилищным кооперативом деятельности по управлению многоквартирным домом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(часть 6.2 введена Федеральным законом от 02.12.2019 N 390-ФЗ)

7. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня принятия этого решения жилищным кооперативом представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о прекращении управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(часть 7 введена Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

Статья 111. Право на вступление в жилищные кооперативы

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 111 ЖК РФ
- ЖСК хочет признать право собственности и истребовать жилое помещение из чужого незаконного владения в связи с тем, что жилое помещение выбыло из владения ЖСК помимо его воли

КонсультантПлюс: примечание.
Ч. 1 ст. 111 (в ред. ФЗ от 30.11.2011 N 349-ФЗ) распространяется на ЖК и ЖСК, созданные после 01.12.2011.

1. Членом жилищного кооператива может быть:

1) гражданин, достигший возраста шестнадцати лет;

2) юридическое лицо в случае, установленном законодательством Российской Федерации;

3) юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме, в случае, если жилищный кооператив осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме.
(часть 1 в ред. Федерального закона от 30.11.2011 N 349-ФЗ)

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 112 ЖК РФ
- ЖСК хочет признать право собственности и истребовать жилое помещение из чужого незаконного владения в связи с тем, что жилое помещение выбыло из владения ЖСК помимо его воли

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.

1.1. В уставе жилищного кооператива может быть предусмотрено использование системы или иной информационной системы при решении вопросов, связанных с управлением в жилищном кооперативе, с учетом

функций указанных систем.
(часть 1.1 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

1.2. В случае предоставления в многоквартирном доме, деятельность по управлению которым осуществляет жилищный кооператив, коммунальной услуги газоснабжения в уставе указанного жилищного кооператива должна быть предусмотрена обязанность заключить с организацией, определенной Федеральным законом от 31 марта 1999 года N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации" и наделенной правом на осуществление деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, установку и замену указанного оборудования (далее - специализированная организация), договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).
(часть 1.2 введена Федеральным законом от 18.03.2023 N 71-ФЗ; в ред. Федерального закона от 31.07.2025 N 308-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 ст. 113 дополняется ч. 1.3 (ФЗ от 29.12.2025 N 564-ФЗ). См. будущую редакцию.

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 116.1. Требования к должностным лицам жилищного кооператива

(введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

Членами правления жилищного кооператива (в том числе председателем правления кооператива), членом ревизионной комиссии (ревизором) кооператива, а также главным бухгалтером (бухгалтером при отсутствии в штате главного бухгалтера) кооператива не могут являться граждане:

1) имеющие судимость за умышленные преступления;

2) в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации;

3) которые ранее занимали должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера при отсутствии в штате главного бухгалтера) организации, осуществлявшей деятельность в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, инженерных изысканий для строительства, архитектурно-строительного проектирования, либо являлись индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность в указанных сферах, если такие организация, индивидуальные предприниматели были исключены из членов саморегулируемых организаций в области

инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства или признаны несостоятельными (банкротами) и с момента таких исключения или завершения соответствующей процедуры, применяемой в деле о несостоятельности (банкротстве), прошло менее чем три года.

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, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, 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.
(в ред. Федерального закона от 13.07.2015 N 236-ФЗ)

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.

5. В случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 113 настоящего Кодекса, проведение общего собрания членов жилищного кооператива с использованием системы осуществляется с соблюдением требований, установленных статьей 47.1 настоящего Кодекса.
(часть 5 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

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 отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива.

3.1. Правление жилищного кооператива представляет в течение первого квартала текущего года общему собранию членов жилищного кооператива (конференции) для утверждения годовой отчет о деятельности жилищного кооператива, в том числе финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива, за предыдущий год, размещает такой отчет, утвержденный общим собранием членов жилищного кооператива (конференцией), в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения такого отчета в системе в автоматизированном режиме. Перечень сведений, обязательных для отражения в годовом отчете о деятельности жилищного кооператива, в том числе финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива, за предыдущий год и форма такого отчета определяются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(часть 3.1 введена Федеральным законом от 07.06.2025 N 125-ФЗ)

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 о деятельности жилищного кооператива, в том числе финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива, и размерах обязательных платежей и взносов;
(в ред. Федерального закона от 07.06.2025 N 125-ФЗ)

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.

Статья 123.1. Особенности организации и деятельности жилищно-строительного кооператива, осуществляющего строительство многоквартирного дома

(введена Федеральным законом от 13.07.2015 N 236-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
Обязанность по размещению информации в ЕИСЖС, установленная ч. 4.1 ст. 23.3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (в ред. ФЗ от 25.12.2018 N 478-ФЗ), возникает с 25.09.2019.

1. Жилищно-строительный кооператив, осуществляющий за счет средств членов кооператива строительство многоквартирного дома, обязан размещать в единой информационной системе жилищного строительства, предусмотренной Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - единая информационная система жилищного строительства), устав кооператива, а также следующие документы и информацию:
(в ред. Федерального закона от 25.12.2018 N 478-ФЗ)

1) количество членов жилищно-строительного кооператива;

2) разрешение на строительство многоквартирного дома, в строительстве которого своими средствами участвуют члены жилищно-строительного кооператива;

3) права жилищно-строительного кооператива на земельный участок, в том числе реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок, сведения о собственнике земельного участка (в случае, если жилищно-строительный кооператив не является собственником земельного участка), кадастровый номер и площадь земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, сведения об элементах благоустройства;

4) местоположение строящегося многоквартирного дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

5) количество жилых помещений в строящемся многоквартирном доме, описание технических характеристик таких жилых помещений в соответствии с проектной документацией, а также изменение указанной информации в случае внесения в проектную документацию соответствующих изменений;

6) предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома.

2. Жилищно-строительный кооператив по требованию члена этого кооператива обязан предоставить для ознакомления, в том числе с использованием единой информационной системы жилищного строительства:
(в ред. Федерального закона от 25.12.2018 N 478-ФЗ)

1) заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

2) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;

3) документы, подтверждающие права жилищно-строительного кооператива на земельный участок;

4) протоколы общих собраний членов жилищно-строительного кооператива, заседаний его правления и ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;

5) документы, подтверждающие итоги голосования, в том числе бюллетени для голосования, и доверенности на участие в общем собрании членов жилищно-строительного кооператива или копии таких доверенностей;

6) заключения ревизионной комиссии (ревизора) жилищно-строительного кооператива;

7) иные документы, предусмотренные настоящим Кодексом, уставом жилищно-строительного кооператива, его внутренними документами, решениями общего собрания членов этого кооператива.

3. Жилищно-строительный кооператив обязан вести, в том числе в единой информационной системе жилищного строительства, реестр своих членов, содержащий следующие сведения:
(в ред. Федерального закона от 25.12.2018 N 478-ФЗ)

1) фамилия, имя и (при наличии) отчество члена жилищно-строительного кооператива или в случае, если членом жилищно-строительного кооператива является юридическое лицо, наименование юридического лица;

2) определение в соответствии с проектной документацией конкретного жилого помещения, право собственности на которое приобретает член жилищно-строительного кооператива в случае выплаты паевого взноса полностью;

3) размер вступительных и паевых взносов в отношении каждого члена жилищно-строительного кооператива.

4. Решение общего собрания членов жилищно-строительного кооператива по вопросу внесения изменений в проектную документацию считается принятым при условии, если за него проголосовало более трех четвертей членов жилищно-строительного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании.

5. Осуществляющий в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости уполномоченный исполнительный орган субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство многоквартирного дома (далее в настоящей главе - контролирующий орган), получает сведения, содержащиеся в реестре членов жилищно-строительного кооператива, а также иную информацию, предусмотренную настоящей статьей, из единой информационной системы жилищного строительства.
(в ред. Федеральных законов от 25.12.2018 N 478-ФЗ, от 11.06.2021 N 170-ФЗ, от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

Статья 123.2. Государственное регулирование деятельности жилищно-строительного кооператива

(в ред. Федерального закона от 11.06.2021 N 170-ФЗ)

(введена Федеральным законом от 13.07.2015 N 236-ФЗ)

1. Утратил силу с 1 июля 2021 года. - Федеральный закон от 11.06.2021 N 170-ФЗ.

2. Контролирующий орган вправе:
(в ред. Федерального закона от 11.06.2021 N 170-ФЗ)

1) получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации о социальных, экономических, демографических, экологических и других общественных процессах в Российской Федерации, и его территориальных органов документы и информацию о деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома;
(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 N 304-ФЗ, от 29.07.2018 N 272-ФЗ, от 11.06.2021 N 170-ФЗ)

1.1) утратил силу с 1 июля 2021 года. - Федеральный закон от 11.06.2021 N 170-ФЗ;

2) получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от органов местного самоуправления документы и информацию о деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома (в том числе документы, связанные со строительством многоквартирного дома);
(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 N 304-ФЗ, от 11.06.2021 N 170-ФЗ)

2.1) получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, выписку из единого государственного реестра юридических лиц (сведения, содержащиеся в ней), документы и информацию о деятельности жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома;
(п. 2.1 введен Федеральным законом от 03.07.2016 N 304-ФЗ; в ред. Федерального закона от 11.06.2021 N 170-ФЗ)

2.2) получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере внутренних дел, документы и информацию, установленные пунктом 1 статьи 116.1 настоящего Кодекса;
(п. 2.2 введен Федеральным законом от 03.07.2016 N 304-ФЗ; в ред. Федерального закона от 11.06.2021 N 170-ФЗ)

3) утратил силу с 1 июля 2021 года. - Федеральный закон от 11.06.2021 N 170-ФЗ;

3.1) получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от органа регистрации прав документы и информацию о деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома;
(п. 3.1 введен Федеральным законом от 03.07.2016 N 304-ФЗ; в ред. Федерального закона от 11.06.2021 N 170-ФЗ)

3.2) утратил силу с 1 июля 2021 года. - Федеральный закон от 11.06.2021 N 170-ФЗ;

3.3) ежеквартально получать от жилищно-строительного кооператива отчетность об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для

строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, по формам и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
(п. 3.3 введен Федеральным законом от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

4) требовать от органов управления жилищно-строительного кооператива устранения выявленных нарушений;

5) рассматривать жалобы граждан и юридических лиц, связанные с нарушениями жилищно-строительным кооперативом требований части 3 статьи 110 настоящего Кодекса, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 настоящего Кодекса;

5.1) принимать меры, необходимые для привлечения жилищно-строительных кооперативов (их должностных лиц) к ответственности, установленной федеральными законами и законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях;
(п. 5.1 введен Федеральным законом от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

6) обращаться в суд с заявлением в защиту предусмотренных настоящей главой прав и законных интересов членов жилищно-строительного кооператива, которые своими средствами участвуют в строительстве многоквартирного дома, в случае нарушения таких прав и интересов;

7) направлять в жилищно-строительный кооператив обязательные для исполнения предписания об устранении нарушений требований части 3 статьи 110 настоящего Кодекса, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 настоящего Кодекса и устанавливать сроки устранения таких нарушений;

8) принимать меры, необходимые для привлечения жилищно-строительного кооператива, его должностных лиц к ответственности, установленной настоящей главой и законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях;

9) направлять в правоохранительные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений;
(п. 9 введен Федеральным законом от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

10) осуществлять иные предусмотренные федеральными законами полномочия.
(п. 10 введен Федеральным законом от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

3 - 6. Утратили силу с 1 июля 2021 года. - Федеральный закон от 11.06.2021 N 170-ФЗ.

7. Контролирующий орган при осуществлении контроля размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информацию о проведенных проверках деятельности жилищно-строительного кооператива, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации, а также сведения о привлечении к административной ответственности за нарушение требований настоящего Кодекса и иных требований, установленных законодательством.
(часть 7 введена Федеральным законом от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

Статья 123.3. Региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома

(введена Федеральным законом от 11.06.2021 N 170-ФЗ)

1. Региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, осуществляется контролирующим органом. По окончании строительства многоквартирного дома и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию в отношении жилищно-строительных кооперативов осуществляется государственный жилищный надзор в порядке, предусмотренном статьей 20 настоящего Кодекса.

2. Предметом регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, является соблюдение жилищно-строительным кооперативом обязательных требований, установленных частью 3 статьи 110 настоящего Кодекса, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьей 123.1 настоящего Кодекса.

3. При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

4. Организация и осуществление регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, регулируются Федеральным законом от 31 июля 2020 года N 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации".

5. Региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, осуществляется в соответствии с положением, утверждаемым высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации.
(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

6. В случае неисполнения жилищно-строительным кооперативом в установленный контролирующим органом срок предписания об устранении выявленных нарушений, а также в случае, если эти нарушения создают реальную угрозу правам и законным интересам членов жилищно-строительного кооператива, контролирующий орган вправе вынести предписание о приостановлении деятельности жилищно-строительного кооператива по привлечению новых членов кооператива до устранения жилищно-строительным кооперативом соответствующих нарушений. Контролирующий орган в случае неисполнения его предписаний жилищно-строительным кооперативом вправе обратиться в суд с требованием о ликвидации этого кооператива.

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 правления 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 члена 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

> Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 135 ЖК РФ
> - Товарищество собственников недвижимости хочет взыскать с собственника недвижимости задолженность по оплате расходов на содержание общего имущества

1. Товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 31.01.2016 N 7-ФЗ, от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

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. Устав товарищества собственников жилья должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова "товарищество собственников жилья", месте нахождения, предмете и целях его деятельности, порядке возникновения и прекращения членства в товариществе собственников жилья, составе и компетенции органов управления товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, составе и компетенции ревизионной комиссии (компетенции ревизора) товарищества, а также иные сведения, предусмотренные настоящим Кодексом.
(в ред. Федерального закона от 31.01.2016 N 7-ФЗ)

2.1. В уставе товарищества собственников жилья может быть предусмотрено использование системы или иной информационной системы при решении вопросов, связанных с управлением в товариществе собственников жилья, с учетом функций указанных систем.
(часть 2.1 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

2.2. В случае предоставления в многоквартирном доме, деятельность по управлению которым осуществляет товарищество собственников жилья, коммунальной услуги газоснабжения в уставе указанного товарищества собственников жилья должна быть предусмотрена обязанность заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).
(часть 2.2 введена Федеральным законом от 18.03.2023 N 71-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 ст. 135 дополняется ч. 2.3 (ФЗ от 29.12.2025 N 564-ФЗ). См. будущую редакцию.

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 собственников 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.

7. В случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации товарищества собственников жилья органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, товариществом собственников жилья представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о выборе способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья и уведомление о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(часть 7 введена Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ; в ред. Федерального закона от 02.12.2019 N 390-ФЗ)

7.1. В случае заключения товариществом собственников жилья договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией товариществом собственников жилья в течение пяти рабочих дней со дня заключения указанного договора представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о заключении указанного договора в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(часть 7.1 введена Федеральным законом от 02.12.2019 N 390-ФЗ)

7.2. В случае прекращения или расторжения договора управления многоквартирным домом, заключенного между товариществом собственников жилья и управляющей организацией, товариществом собственников жилья в

течение пяти рабочих дней со дня прекращения или расторжения указанного договора представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о заключении договора управления многоквартирным домом с другой управляющей организацией или уведомление о начале осуществления товариществом собственников жилья деятельности по управлению многоквартирным домом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(часть 7.2 введена Федеральным законом от 02.12.2019 N 390-ФЗ)

8. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья в течение пяти рабочих дней со дня принятия этого решения товариществом собственников жилья представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о прекращении управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(часть 8 введена Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

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.

1.1. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений.
(часть 1.1 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

2. Товарищество собственников жилья может быть создано:

1) собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах. Перечень имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, определяется в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. Особенности принятия и оформления указанных решений устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства;
(в ред. Федеральных законов от 21.07.2014 N 255-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

2) собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов. Решения об избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе одного из собственников жилых домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общем собрании собственников жилых домов большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников жилых домов.
(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 29.07.2017 N 217-ФЗ)

3. Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

4. К товариществу собственников жилья, созданному в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи, применяются требования, установленные применительно к товариществу собственников жилья, созданному в многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если иное не вытекает из особенностей отношений в товариществе, созданном собственниками нескольких жилых домов.
(часть 4 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

5. При государственной регистрации товарищества собственников жилья представляются протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
(часть 5 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

Статья 137. Права товарищества собственников жилья

1. Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;
(п. 1 в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

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) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII настоящего Кодекса;
(п. 2 в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

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 собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
(в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

9) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в исполнительные органы субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 настоящего Кодекса;
(п. 9 введен Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ; в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

10) представлять в уполномоченные исполнительные органы субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 настоящего Кодекса, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.
(п. 10 введен Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ; в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

Статья 139. Утратила силу. - Федеральный закон от 04.06.2011 N 123-ФЗ.

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.

3. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 настоящего Кодекса. Решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов

собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.
(часть 3 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

4. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 настоящего Кодекса. Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.
(часть 4 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами два и более товарищества собственников жилья по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) товариществ собственников жилья. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

Глава 14. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Статья 143. Членство в товариществе собственников жилья

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 143 ЖК РФ
- Член товарищества собственников недвижимости хочет признать недействительным решение общего собрания членов ТСН (протокол общего собрания)

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.

4. Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
(часть 4 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

5. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 4 настоящей статьи, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.
(часть 5 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

6. Членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в

одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в статье 161 настоящего Кодекса способов управления многоквартирным домом.
(часть 6 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

Статья 143.1. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

(введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 143.1 ЖК РФ
- Член товарищества собственников недвижимости хочет признать недействительным решение общего собрания членов ТСН (протокол общего собрания)
См. все ситуации, связанные со ст. 143.1 ЖК РФ

1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Кодексом и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

2. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

3. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

2) реестр членов товарищества;

3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) иные предусмотренные настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

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 или утверждение устава товарищества в новой редакции;
(п. 1 в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
(в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
(п. 3 в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
(п. 5 в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

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 содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
(п. 8 в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
(п. 8.1 введен Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

8.2) утверждение годового отчета о деятельности товарищества;
(п. 8.2 введен Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ; в ред. Федерального закона от 07.06.2025 N 125-ФЗ)

8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
(п. 8.3 введен Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

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 входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;
(в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;
(в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

12) утратил силу. - Федеральный закон от 27.09.2009 N 228-ФЗ;

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) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.
(в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

1.1. Положения статей 45 - 48 настоящего Кодекса распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья, если иное не установлено настоящим разделом.
(часть 1.1 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

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 члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.
(в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

4. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 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.
(в ред. Федерального закона от 27.09.2009 N 228-ФЗ)

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. Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 настоящего Кодекса.
(часть 6 в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

7. В случае, предусмотренном частью 2.1 статьи 135 настоящего Кодекса, проведение общего собрания членов товарищества собственников жилья с использованием системы осуществляется с соблюдением требований, установленных статьей 47.1 настоящего Кодекса.
(часть 7 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 263-ФЗ; в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

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, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества.
(в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
О выявлении конституционно-правового смысла ч. 3.1 ст. 147 см. Постановление КС РФ от 05.07.2022 N 28-П.

3.1. Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.
(часть 3.1 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

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. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.
(часть 6 в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

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 товарищества на соответствующий год и годового отчета о деятельности товарищества, в том числе финансово-хозяйственной деятельности товарищества, за предыдущий год, представление такого отчета общему собранию членов товарищества для утверждения, размещение такого отчета, утвержденного общим собранием членов товарищества, в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения такого отчета в системе в автоматизированном режиме. Перечень сведений, обязательных для отражения в годовом отчете о деятельности товарищества, в том числе финансово-хозяйственной деятельности товарищества, за предыдущий год и форма такого отчета определяются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
(п. 3 в ред. Федерального закона от 07.06.2025 N 125-ФЗ)

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 реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
(в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

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 входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.
(в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

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;

1.1) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества, а также заключение о годовом отчете о деятельности товарищества, в том числе финансово-хозяйственной деятельности товарищества;
(п. 1.1 введен Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ; в ред. Федерального закона от 07.06.2025 N 125-ФЗ)

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 членов 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 членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов 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 членов 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
ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

(в ред. Федерального закона от 18.03.2023 N 71-ФЗ)

Статья 153. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Перспективы и риски арбитражных споров и споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 153 ЖК РФ
Арбитражные споры:
- Лицо, управляющее МКД, хочет взыскать с собственника помещения задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД
- Управляющая организация хочет взыскать задолженность с собственника помещения, не оплатившего жилищно-коммунальные услуги
- Собственник помещения хочет взыскать неосновательное обогащение в виде переплаты за жилищно-коммунальные услуги
Споры в суде общей юрисдикции:
- Управляющая организация (ресурсоснабжающая организация) хочет взыскать с собственника (нанимателя) жилого помещения задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг

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;

1.1) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;
(п. 1.1 введен Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

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;

КонсультантПлюс: примечание.
П. 5 ч. 2 ст. 153 признан частично не соответствующей Конституции РФ Постановлением КС РФ от 28.12.2021 N 55-П. О правовом регулировании до внесения соответствующих изменений см. п. 8.3 указанного Постановления.

5) собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 настоящего Кодекса;
(п. 5 в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

6) лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по

передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;
(п. 6 введен Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

7) застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.
(п. 7 введен Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

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 управомоченные ими лица.

Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Перспективы и риски арбитражных споров и споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 154 ЖК РФ
Арбитражные споры:
- Абонент оплатил услуги водоотведения в отношении общедомовых нужд, за которые начисление платы не допускается, и хочет взыскать излишне уплаченные денежные средства
- Новая управляющая организация хочет взыскать с организации, ранее управлявшей МКД, неосновательное обогащение в размере неизрасходованных средств, собранных с собственников помещений на содержание и текущий ремонт МКД
- Лицо, управляющее МКД, хочет взыскать с собственника помещения задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД
Споры в суде общей юрисдикции:
- Собственник (наниматель) хочет исключить из платежных документов отдельные платежи (задолженность) и/или произвести перерасчет

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 жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
(п. 2 в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 258-ФЗ)

3) плату за коммунальные услуги.

1.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя:

1) плату за наем жилого помещения, устанавливаемую в соответствии со статьей 156.1 настоящего Кодекса;

2) плату за коммунальные услуги.
(часть 1.1 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 03.07.2016 N 267-ФЗ, от 29.07.2017 N 258-ФЗ)

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.
(часть 2 в ред. Федерального закона от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

3. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.
(в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
Ч. 4 ст. 154 распространяется на отношения, возникшие после 01.01.2016. Об особенностях ее применения к контрактам на услуги по обращению с ТКО, заключенным до 01.01.2016 на срок более 10 лет, см. ФЗ от 29.12.2014 N 458-ФЗ.

4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.
(часть 4 в ред. Федерального закона от 02.06.2016 N 175-ФЗ)

5. В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.
(часть 5 введена Федеральным законом от 28.12.2016 N 469-ФЗ; в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 258-ФЗ)

6. В субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве устанавливаются особенности включения в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.
(часть 6 введена Федеральным законом от 28.06.2021 N 229-ФЗ)

Статья 155. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Перспективы и риски арбитражных споров и споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 155 ЖК РФ
Арбитражные споры:
- Управляющая организация хочет взыскать задолженность с собственника помещения, не оплатившего жилищно-коммунальные услуги
- Собственник помещения хочет обязать управляющую организацию произвести перерасчет стоимости жилищно-коммунальных услуг
- Лицо, управляющее МКД, хочет взыскать с собственника помещения задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД
Споры в суде общей юрисдикции:
- Управляющая организация (ресурсоснабжающая организация) хочет взыскать с собственника (нанимателя) жилого помещения задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг
- Собственник доли жилого помещения хочет определить порядок оплаты ЖКУ

КонсультантПлюс: примечание.
Ч. 1 и п. 1 ч. 2 ст. 155 (в ред. ФЗ от 24.06.2025 N 177-ФЗ) применяются при формировании платежных документов за жилое помещение и коммунальные услуги за февраль 2026 года (письмо Минстроя России от 20.02.2026 N 9202-ДН/04).

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
(часть 1 в ред. Федерального закона от 24.06.2025 N 177-ФЗ)

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании:

1) платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
(в ред. Федерального закона от 24.06.2025 N 177-ФЗ)

2) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.
(часть 2 в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

2.1. Платежные документы, информация о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг подлежат размещению в системе в срок, предусмотренный частью 2 настоящей статьи.
(часть 2.1 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

2.2 - 2.3. Утратили силу с 1 января 2018 года. - Федеральный закон от 31.12.2017 N 485-ФЗ.

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 управляющей организацией, вносят плату за содержание 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.
(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

4.1. Наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги наймодателю такого жилого помещения, если данным договором не предусмотрено внесение нанимателем платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.
(часть 4.1 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

5. Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий 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, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьей 171 настоящего Кодекса.
(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

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 содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьей 171 настоящего Кодекса.
(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 25.12.2012 N 271-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

6.1. В случае заключения товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договора управления многоквартирным домом плата за коммунальные услуги вносится лицами, указанными в пунктах 1 - 5 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, управляющей организации.
(в ред. Федеральных законов от 05.04.2013 N 38-ФЗ, от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

> КонсультантПлюс: примечание.

Об особенностях применения ч. 6.2 ст. 155 к контрактам на услуги по обращению с ТКО, заключенным до 01.01.2016 на срок более 10 лет, см. ФЗ от 29.12.2014 N 458-ФЗ.

6.2. Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальные услуги, осуществляют расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такими управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключены 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), в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации. Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, осуществляют расчеты за оказанную услугу с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которым такими управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключен договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.
(часть 6.2 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ; в ред. Федерального закона от 29.12.2014 N 458-ФЗ)

6.3. Утратил силу. - Федеральный закон от 03.04.2018 N 59-ФЗ.

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, за исключением случаев, предусмотренных статьей 171 настоящего Кодекса.
(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 25.12.2012 N 271-ФЗ, от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

7.1. Утратил силу. - Федеральный закон от 03.04.2018 N 59-ФЗ.

7.2. В случае заключения лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 13 статьи 161 настоящего Кодекса, а также в случае, если договор управления многоквартирным домом заключен с указанным лицом в соответствии с частью 8 статьи 161 настоящего Кодекса, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится такой управляющей организации.
(часть 7.2 введена Федеральным законом от 05.04.2013 N 38-ФЗ)

7.3. При осуществлении застройщиком управления многоквартирным домом без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, застройщику.
(часть 7.3 введена Федеральным законом от 05.04.2013 N 38-ФЗ)

7.4. При заключении застройщиком в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, такой управляющей организации.
(часть 7.4 введена Федеральным законом от 05.04.2013 N 38-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
Ст. 155 (в ред. ФЗ от 03.04.2018 N 59-ФЗ) в части внесения платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с ТКО распространяется на отношения, возникшие из договоров, заключенных до 03.04.2018.

7.5. В случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, плата за коммунальные услуги вносится собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме соответствующей ресурсоснабжающей организации и региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.
(часть 7.5 введена Федеральным законом от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

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.

КонсультантПлюс: примечание.
О выявлении конституционно-правового смысла ч. 11 ст. 155 см. Постановление КС РФ от 02.12.2022 N 52-П.

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 и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.
(в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 27.07.2010 N 237-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

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.

КонсультантПлюс: примечание.
До 01.01.2027 размер пени определяется в соответствии с Постановлением Правительства от 18.03.2025 N 329.

КонсультантПлюс: примечание.
Ст. 155 (в ред. ФЗ от 03.11.2015 N 307-ФЗ) распространяется на отношения, возникшие из договоров, заключенных до 05.12.2015.

14. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.
(часть 14 в ред. Федерального закона от 03.11.2015 N 307-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
До 01.01.2027 размер пени определяется в соответствии с Постановлением Правительства от 18.03.2025 N 329.

14.1. Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.
(часть 14.1 введена Федеральным законом от 25.12.2012 N 271-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 03.11.2015 N 307-ФЗ, от 03.07.2016 N 355-ФЗ)

15. Наймодатель жилого помещения, управляющая организация, иное юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которым в соответствии с настоящим Кодексом вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также их представитель вправе осуществлять расчеты с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственниками жилых помещений и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности. При этом наймодатель жилого помещения, управляющая организация, иное юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которым в соответствии с настоящим Кодексом вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также их представитель вправе взыскивать в судебном порядке просроченную задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
(часть пятнадцатая введена Федеральным законом от 03.06.2009 N 121-ФЗ; в ред. Федерального закона от 26.07.2019 N 214-ФЗ)

16. При привлечении лицами, указанными в части 15 настоящей статьи, представителей для осуществления расчетов с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, собственниками жилых помещений и взимания платы за жилое помещение и коммунальные услуги согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных таким представителям не требуется.
(часть 16 введена Федеральным законом от 28.12.2013 N 417-ФЗ)

17. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги может вноситься с использованием системы, в том числе на основании договоров на поставку ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, на предоставление коммунальных услуг, заключенных в электронной форме с использованием системы.
(часть 17 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

18. Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, наймодатель жилого помещения по договору социального найма, по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (далее в настоящей статье - наймодатель жилого помещения), которым в соответствии с настоящим Кодексом вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, не вправе уступать право (требование) по возврату просроченной задолженности физических лиц по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам, в том числе кредитным организациям или лицам, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности физических лиц. Заключенный в таком случае договор об уступке права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги считается ничтожным. Положения настоящей части не распространяются на случай уступки права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, созданным товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, новому наймодателю жилого помещения.
(часть 18 в ред. Федерального закона от 22.04.2024 N 84-ФЗ)

19. Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, наймодатель жилого помещения или вновь выбранная, отобранная или определенная управляющая организация, созданные товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, иная ресурсоснабжающая организация, отобранный региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, новый наймодатель жилого помещения обязаны уведомить в письменной форме собственника помещения в

многоквартирном доме и нанимателя жилого помещения по договору социального найма, по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, у которых имеется просроченная задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, об уступке права (требования) по возврату такой задолженности вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, созданным товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, новому наймодателю жилого помещения в течение десяти рабочих дней со дня заключения договора об уступке права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Указанные собственник и наниматель жилого помещения вправе не исполнять обязательство по погашению просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, созданным товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, новому наймодателю жилого помещения до предоставления им уведомления об уступке права (требования) по возврату такой задолженности.
(часть 19 в ред. Федерального закона от 22.04.2024 N 84-ФЗ)

20. Комиссионное вознаграждение (вознаграждение) за перечисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги, пеней за несвоевременное и (или) неполное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги физическими лицами, которые нуждаются в социальной поддержке и перечень категорий которых устанавливается Правительством Российской Федерации, не взимается, если иное не предусмотрено федеральным законом.
(часть 20 введена Федеральным законом от 19.12.2023 N 602-ФЗ)

Статья 156. Размер платы за жилое помещение

Перспективы и риски арбитражных споров и споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 156 ЖК РФ
Арбитражные споры:
- Собственник помещения хочет обязать управляющую организацию произвести перерасчет стоимости жилищно-коммунальных услуг
Споры в суде общей юрисдикции:
- Собственник (наниматель) хочет исключить из платежных документов отдельные платежи (задолженность) и/или произвести перерасчет

1. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.
(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

2. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание 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.
(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
Ч. 3 (в части установления размера платы за содержание жилого помещения) ст. 156 при управлении многоквартирными домами, предоставлении коммунальных услуг не применяется до 01.01.2028 на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей (Постановление Правительства РФ от 07.03.2023 N 360).

3. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание 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 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, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти

соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований). Плата за наем устанавливается в соответствии с методическими указаниями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2012 N 96-ФЗ, от 21.07.2014 N 217-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

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 социального 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.

> КонсультантПлюс: примечание.
> Ч. 7 ст. 156 при управлении многоквартирными домами, предоставлении коммунальных услуг не применяется до 01.01.2028 на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей (Постановление Правительства РФ от 07.03.2023 N 360).

7. Размер платы за содержание 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, за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с частью 9.2 настоящей статьи. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 29.07.2017 N 258-ФЗ)

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.

8.1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного настоящим Кодексом и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
(часть 8.1 введена Федеральным законом от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.
(часть 8.2 введена Федеральным законом от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

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).

9.1. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
(часть 9.1 в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 258-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
Ч. 9.2 ст. 156 при управлении многоквартирными домами, предоставлении коммунальных услуг не применяется до 01.01.2028 на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей (Постановление Правительства РФ от 07.03.2023 N 360).

9.2. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Исключения составляют случай определения субъектом Российской Федерации - городом федерального значения Москвой особенностей порядка расчета размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, случай оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:
(в ред. Федерального закона от 28.06.2021 N 229-ФЗ)

1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.
(часть 9.2 в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 258-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
Ч. 9.3 ст. 156 при управлении многоквартирными домами, предоставлении коммунальных услуг не применяется до 01.01.2028 на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей (Постановление Правительства РФ от 07.03.2023 N 360).

9.3. При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, за исключением случая определения субъектом Российской Федерации - городом федерального значения Москвой особенностей порядка расчета размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.
(часть 9.3 введена Федеральным законом от 29.07.2017 N 258-ФЗ; в ред. Федерального закона от 28.06.2021 N 229-ФЗ)

10. Изменение размера платы за содержание 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.
(в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 27.07.2010 N 237-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

11. Управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязаны уплатить собственнику помещения в многоквартирном доме или нанимателю жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда штраф в размере пятидесяти процентов величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением случаев, если такое нарушение произошло по вине собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда или было устранено до обращения и (или) до оплаты указанными лицами.
(часть 11 введена Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

12. При поступлении обращения собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда с заявлением в письменной форме о выплате штрафа управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив не позднее тридцати дней со дня поступления обращения обязаны провести проверку правильности начисления предъявленного к оплате размера платы за содержание жилого помещения и принять одно из следующих решений:

1) о выявлении нарушения и выплате штрафа;

2) об отсутствии нарушения и отказе в выплате штрафа.
(часть 12 введена Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

13. В случае установления нарушения порядка расчета платы за содержание жилого помещения управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив обеспечивают выплату штрафа не позднее двух месяцев со дня получения обращения собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда путем снижения размера платы за содержание жилого помещения, а при наличии подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по внесению платы за жилое помещение до уплаты штрафа в полном объеме.
(часть 13 введена Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

Статья 156.1. Плата за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

1. Размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (далее в настоящей статье - плата за наем жилого помещения) устанавливается с учетом требования, определенного в соответствии с частью 3 настоящей статьи, указанными в пунктах 1 - 3 части 5 статьи 91.14 настоящего Кодекса органом государственной власти, органом местного самоуправления,

наймодателем по согласованию с органом местного самоуправления или в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, заключенным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

2. Плата за наем жилого помещения включает в себя возмещение расходов на строительство, реконструкцию, приобретение наемного дома социального использования или приобретение всех помещений в таком доме, расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом такого жилого помещения, капитальным ремонтом такого дома, и иные расходы, предусмотренные установленным в соответствии с частью 5 настоящей статьи порядком.

3. Размер платы за наем жилого помещения в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения не может превышать максимальный размер указанной платы, который устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации дифференцированно для муниципальных образований и в зависимости от месторасположения наемных домов социального использования на территории муниципального образования, потребительских свойств, уровня благоустройства, размеров жилых помещений.

4. Размер платы за наем жилого помещения может изменяться не чаще чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации размера указанной платы в порядке, установленном в соответствии с частью 5 настоящей статьи.

5. Порядок установления, изменения, ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования устанавливается Правительством Российской Федерации.

КонсультантПлюс: примечание.
Ст. 157 (в ред. ФЗ от 14.11.2023 N 532-ФЗ) распространяется на правоотношения, возникшие с 01.01.2022.

Статья 157. Размер платы за коммунальные услуги

Перспективы и риски арбитражных споров и споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 157 ЖК РФ
Арбитражные споры:
- Собственник помещения хочет взыскать неосновательное обогащение в виде переплаты за жилищно-коммунальные услуги
См. все ситуации, связанные со ст. 157 ЖК РФ
Споры в суде общей юрисдикции:
- Собственник (наниматель) хочет определить доли в платежах за жилое помещение и коммунальные услуги
См. все ситуации, связанные со ст. 157 ЖК РФ

КонсультантПлюс: примечание.
Ч. 1 ст. 157 частично не применяется до 01.01.2028 на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей (Постановление Правительства РФ от 07.03.2023 N 360).

КонсультантПлюс: примечание.
Об особенностях применения ч. 1 ст. 157 к контрактам на услуги по обращению с ТКО, заключенным до 01.01.2016 на срок более 10 лет, см. ФЗ от 29.12.2014 N 458-ФЗ.

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 (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемой воды и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

(в ред. Федеральных законов от 27.07.2010 N 237-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 29.12.2014 N 458-ФЗ, от 31.12.2017 N 503-ФЗ, от 27.12.2018 N 522-ФЗ, от 24.04.2020 N 128-ФЗ)

1.1. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, особенности предоставления отдельных видов коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, условия и порядок заключения соответствующих договоров устанавливаются Правительством Российской Федерации с учетом положений части 9 настоящей статьи. Указанные правила должны предусматривать в том числе порядок определения размера платы за тепловую энергию (мощность) в многоквартирных домах, которые оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета тепловой энергии и в которых не все помещения оснащены индивидуальными и (или) общими (для коммунальных квартир) приборами учета тепловой энергии, с учетом показаний индивидуальных и (или) общих (для коммунальных квартир) приборов учета тепловой энергии.
(часть 1.1 введена Федеральным законом от 24.04.2020 N 128-ФЗ; в ред. Федерального закона от 14.11.2023 N 532-ФЗ)

1.2. Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, устанавливаются Правительством Российской Федерации.
(часть 1.2 введена Федеральным законом от 24.04.2020 N 128-ФЗ)

2. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные частью 4 статьи 154 настоящего Кодекса, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов, предусмотренных настоящей частью, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. В случаях, установленных законодательством Российской Федерации в сфере теплоснабжения, размер платы за коммунальную услугу по отоплению рассчитывается по ценам, определяемым в рамках предельного уровня цены на тепловую энергию (мощность).
(в ред. Федеральных законов от 27.07.2010 N 237-ФЗ, от 29.07.2017 N 279-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
Заключенные до 06.04.2024 договоры с оператором связи, предусматривающие плату, взимание которой запрещено ч. 2.1, по требованию любой из сторон подлежат прекращению (ФЗ от 06.04.2024 N 67-ФЗ).

2.1. Размер платы за электрическую энергию, потребляемую при эксплуатации сетей связи, определяется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об электроэнергетике. Указанная плата вносится оператором связи ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежного документа, предъявленного к оплате лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом. При наличии договора, заключенного между оператором связи и энергоснабжающей организацией, плата за электрическую энергию, потребляемую при эксплуатации сетей связи, установленных на объектах общего имущества в многоквартирном доме, производится в размере и порядке, которые определены таким договором. Плата за пользование объектами общего имущества в многоквартирном доме для оказания услуг связи в многоквартирном доме, за доступ к объектам общего имущества в многоквартирном доме для монтажа, эксплуатации и демонтажа сетей связи (за исключением радиоэлектронных средств подвижной радиотелефонной связи), за доступ к указанным сетям связи либо за оказание иных услуг, связанных с монтажом, эксплуатацией и демонтажом сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме, не взимается.
(часть 2.1 введена Федеральным законом от 06.04.2024 N 67-ФЗ)

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 с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества осуществляется изменение размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 27.10.2020 N 351-ФЗ)

5. Изменение размера платы за коммунальные услуги, предусмотренное частью 4 настоящей статьи, осуществляется управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, а в случаях, предусмотренных статьей 157.2

настоящего Кодекса, ресурсоснабжающей организацией или региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.
(часть 5 в ред. Федерального закона от 27.10.2020 N 351-ФЗ)

6. Лицо, предоставляющее коммунальные услуги, при нарушении порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязано уплатить собственнику нежилого помещения в многоквартирном доме, или собственнику жилого помещения, или нанимателю жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда штраф в размере пятидесяти процентов величины превышения начисленной платы за коммунальные услуги над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением случаев, если такое нарушение произошло по вине собственника нежилого помещения в многоквартирном доме, или собственника жилого помещения, или нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда или было устранено до обращения и (или) до оплаты указанными лицами. При поступлении обращения собственника нежилого помещения в многоквартирном доме, или собственника жилого помещения, или нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда с заявлением в письменной форме о выплате штрафа лицо, предоставляющее коммунальные услуги, не позднее тридцати дней со дня поступления обращения обязано провести проверку правильности начисления предъявленного к оплате размера платы за коммунальные услуги и принять одно из следующих решений:
(в ред. Федерального закона от 11.06.2021 N 214-ФЗ)

1) о выявлении нарушения и выплате штрафа;

2) об отсутствии нарушения и отказе в выплате штрафа.
(часть 6 в ред. Федерального закона от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

7. В случае установления нарушения порядка расчета платы за коммунальные услуги лицо, предоставляющее коммунальные услуги, обеспечивает выплату штрафа не позднее двух месяцев со дня получения обращения собственника нежилого помещения в многоквартирном доме, или собственника жилого помещения, или нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда путем снижения размера платы за коммунальные услуги, а при наличии подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по внесению платы за коммунальные услуги до уплаты штрафа в полном объеме.
(часть 7 введена Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ; в ред. Федерального закона от 11.06.2021 N 214-ФЗ)

8. Плата за коммунальную услугу по электроснабжению снижается вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты в случаях, порядке и размере, которые установлены законодательством Российской Федерации в сфере электроэнергетики.
(часть 8 введена Федеральным законом от 27.12.2018 N 522-ФЗ)

9. В субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве устанавливаются особенности определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению в части расчета среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление в целях равномерной оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение календарного года, порядок и сроки проведения корректировки размера платы за коммунальную услугу по отоплению.
(часть 9 введена Федеральным законом от 14.11.2023 N 532-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
До 01.01.2028 ст. 157.1 не применяется на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской области и Херсонской области (Постановление Правительства РФ от 28.12.2022 N 2459).

Статья 157.1. Ограничение повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги

(введена Федеральным законом от 28.12.2013 N 417-ФЗ)

1. Не допускается повышение размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги выше предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях (далее - предельные индексы), утвержденных высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации,

предельные индексы утверждаются по согласованию с представительными органами муниципальных образований.
(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

1.1. Положения части 1 настоящей статьи не распространяются на установленные Правительством Российской Федерации случаи применения повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 157 настоящего Кодекса.
(часть 1.1 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
О предельных (максимальных) индексах на первый долгосрочный период см. ФЗ от 28.12.2013 N 417-ФЗ.

2. Предельные индексы устанавливаются на основании индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации, утвержденных Правительством Российской Федерации (далее - индексы по субъектам Российской Федерации). Предельные индексы и индексы по субъектам Российской Федерации устанавливаются на долгосрочный период (на срок не менее чем три года, если иное не установлено Правительством Российской Федерации) в соответствии с основами формирования индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации (далее - основы формирования индексов).

3. Основы формирования индексов утверждаются Правительством Российской Федерации и устанавливают:

1) порядок расчета, утверждения и применения индексов по субъектам Российской Федерации и предельных индексов;

2) основания и порядок изменения индексов по субъектам Российской Федерации и предельных индексов в течение периода их действия, а также основания и порядок выплаты компенсаций организациям, осуществляющим регулируемые виды деятельности в сфере теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения, за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации в связи с изменениями индексов по субъектам Российской Федерации и (или) предельных индексов;

3) порядок мониторинга и контроля за соблюдением индексов по субъектам Российской Федерации и предельных индексов;

4) основания и порядок согласования предельных индексов представительными органами муниципальных образований;

5) порядок опубликования решений об установлении индексов по субъектам Российской Федерации и предельных индексов, а также информации о результатах контроля за соблюдением индексов по субъектам Российской Федерации и государственного жилищного надзора в области применения предельных индексов.

4. Контроль за соблюдением порядка утверждения предельных индексов осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5. В случае нарушения порядка утверждения предельных индексов уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти выдает высшему должностному лицу субъекта Российской Федерации обязательные для исполнения предписания об устранении допущенных нарушений.
(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

Статья 157.2. Предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами

(введена Федеральным законом от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 157.2 ЖК РФ
- Управляющая организация (ресурсоснабжающая организация) хочет взыскать с собственника (нанимателя) жилого помещения задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг

КонсультантПлюс: примечание.

Ч. 1 ст. 157.2 не применяется до 01.01.2028 на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей (Постановление Правительства РФ от 07.03.2023 N 360).

1. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме (далее в настоящей статье - собственники и пользователи помещений в многоквартирном доме) предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в следующих случаях:

КонсультантПлюс: примечание.
Об ответственности управляющей организации, ТСЖ, кооператива в случае представления платежных документов для внесения платы за коммунальные услуги за период после прекращения договора в случаях, предусмотренных пп. 1 и 2 ч. 1 ст. 157.2, см. ч. 5 ст. 3 ФЗ от 03.04.2018 N 59-ФЗ.

1) при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения, предусмотренного пунктом 4.4 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса;

2) при прекращении заключенных в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, между управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (далее в настоящей статье - лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом) и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами соответственно договора 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) в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (далее также - договор ресурсоснабжения), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами вследствие одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами по основанию, предусмотренному частью 2 настоящей статьи;

3) если между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключены договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги при изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации.

2. Ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения заключенных с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами при наличии у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, независимо от факта последующей оплаты данной задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, за исключением случая полного погашения данной задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, до вступления в законную силу судебного акта. Среднемесячная величина обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами определяется ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами путем деления суммы обязательств лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами за двенадцать месяцев,

предшествующих дате направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, на двенадцать. В случае, если договор ресурсоснабжения, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами исполнялись менее двенадцати месяцев, среднемесячная величина обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами определяется путем деления суммы обязательств лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, за период действия договора ресурсоснабжения или договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами на количество месяцев их действия.

3. Об одностороннем отказе от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами уведомляют способом, позволяющим подтвердить факт получения уведомления, в том числе с использованием системы, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, и орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации. Уведомление, направленное по адресу лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, указанному в едином государственном реестре юридических лиц или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, считается полученным лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, даже если оно фактически не находится по указанному адресу.

4. Одновременно с направлением предусмотренного частью 3 настоящей статьи уведомления ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами доводят соответствующее уведомление до сведения собственников помещений в многоквартирном доме путем его размещения в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом), а также опубликования в печатных изданиях, в которых публикуются акты органов местного самоуправления. Данное уведомление размещается в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на официальном сайте ресурсоснабжающей организации и в системе.

5. По истечении тридцати дней с даты направления лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, предусмотренного частью 3 настоящей статьи уведомления договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами считается прекращенным полностью, а договор ресурсоснабжения считается прекращенным в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и продолжает действовать в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами считаются заключенными в указанном случае со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме одновременно в соответствии с требованиями пункта 2 части 7 настоящей статьи.

> КонсультантПлюс: примечание.
> Ч. 6 ст. 157.2 в (ред. ФЗ от 03.04.2018 N 59-ФЗ) распространяется и на отношения, возникшие из договоров, заключенных до 03.04.2018.

6. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключаются на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством Российской Федерации. Заключение договора в письменной форме не требуется.

7. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами считаются заключенными со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме одновременно:

1) в случае, предусмотренном пунктом 1 части 1 настоящей статьи, с даты, определенной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренном пунктом 4.4 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса. По решению ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами указанный срок может быть перенесен, но не более чем на три календарных

месяца. О таком решении ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами уведомляют лицо, по инициативе которого было созвано данное собрание, не позднее пяти рабочих дней со дня получения копий решения и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 46 настоящего Кодекса. В случае, если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме такая дата не определена, указанные договоры считаются заключенными по истечении девяноста дней со дня получения ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами копий решения и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, или договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, направленных заказным письмом или врученных под роспись;
(в ред. Федерального закона от 12.12.2023 N 593-ФЗ)

2) в случае, предусмотренном пунктом 2 части 1 настоящей статьи, по истечении тридцати дней с даты направления предусмотренного частью 3 настоящей статьи уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом;

3) в случае, предусмотренном пунктом 3 части 1 настоящей статьи, с даты заключения договоров, в том числе предусмотренных частью 2 статьи 164 настоящего Кодекса, действовавших до принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации.

7.1. Изменение и (или) расторжение договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключенных с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, если иное не установлено настоящим Кодексом. Изменение и (или) расторжение договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключенных с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, возможны при получении согласия всех собственников помещений в данном многоквартирном доме.
(часть 7.1 введена Федеральным законом от 12.12.2023 N 593-ФЗ)

> КонсультантПлюс: примечание.
> Ч. 8 ст. 157.2 (в ред. ФЗ от 03.04.2018 N 59-ФЗ) распространяется на отношения, возникшие из договоров, заключенных до 03.04.2018.

8. Ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами вправе отказаться от заключения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, в случае заключения договоров, предусмотренных частью 1 настоящей статьи.

9. Положения настоящей статьи также распространяются на отношения с участием лиц, указанных в пунктах 1, 1.1, 3, 4, 6, 7 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса. В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, в случае отсутствия договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключенных между ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, коммунальные услуги предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключаемыми в порядке, предусмотренном частью 6, пунктом 3 части 7 настоящей статьи, и с учетом особенностей, предусмотренных правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

10. В случае заключения договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, ресурсоснабжающие организации обязаны предоставлять, в том числе с использованием системы, лицам, осуществляющим управление многоквартирными домами, информацию о показаниях индивидуальных приборов

учета при предоставлении таких показаний собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме ресурсоснабжающим организациям.

11. В случае ненадлежащего исполнения обязанностей лицом, которое несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, такое лицо обязано компенсировать ресурсоснабжающей организации, предоставляющей коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, расходы, фактически понесенные ресурсоснабжающей организацией вследствие изменения размера платы за коммунальные услуги по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 157 настоящего Кодекса, при условии надлежащего исполнения ресурсоснабжающей организацией обязанностей по поставке ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
(часть 11 введена Федеральным законом от 27.10.2020 N 351-ФЗ)

12. В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме ресурсоснабжающая организация производит изменение размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, если нарушения, предусмотренные частью 4 статьи 157 настоящего Кодекса, произошли до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома.
(часть 12 введена Федеральным законом от 27.10.2020 N 351-ФЗ)

Статья 157.3. Условия предоставления коммунальной услуги газоснабжения

(введена Федеральным законом от 18.03.2023 N 71-ФЗ)

1. Коммунальная услуга газоснабжения собственникам помещений и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в многоквартирном доме, нанимателям жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений, а также собственникам жилых домов предоставляется газоснабжающей организацией при условии обязательного осуществления технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, технического обслуживания внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме и технического обслуживания внутридомового газового оборудования в жилом доме в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.
(в ред. Федерального закона от 31.07.2025 N 308-ФЗ)

> КонсультантПлюс: примечание.
> Договоры, заключенные до 01.03.2026, должны быть приведены в соответствие с ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации" и ЖК РФ (в ред. ФЗ от 31.07.2025 N 308-ФЗ) не позднее 31.12.2026. В специализированных жилых помещениях договоры должны быть заключены не позднее 31.12.2026.

2. Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме осуществляются специализированной организацией на основании договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, заключенного с управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - с собственниками помещений в таком доме.

> КонсультантПлюс: примечание.
> Договоры, заключенные до 01.03.2026, должны быть приведены в соответствие с ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации" и ЖК РФ (в ред. ФЗ от 31.07.2025 N 308-ФЗ) не позднее 31.12.2026. В специализированных жилых помещениях договоры должны быть заключены не позднее 31.12.2026.

3. Техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме осуществляется специализированной организацией на основании договора о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, заключенного с каждым собственником помещения и нанимателем жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в многоквартирном доме, нанимателем жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения в многоквартирном доме, если общим собранием собственников помещений в данном многоквартирном доме не принято решение об определении лица, которое от

имени указанных собственников и нанимателей уполномочено на заключение договора о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме.
(в ред. Федерального закона от 31.07.2025 N 308-ФЗ)

4. Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме и техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования в этом же многоквартирном доме осуществляются одной специализированной организацией, за исключением случая, установленного частью 11 настоящей статьи.

КонсультантПлюс: примечание.
Договоры, заключенные до 01.03.2026, должны быть приведены в соответствие с ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации" и ЖК РФ (в ред. ФЗ от 31.07.2025 N 308-ФЗ) не позднее 31.12.2026. В специализированных жилых помещениях договоры должны быть заключены не позднее 31.12.2026.

5. Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в жилом доме осуществляется на основании договора о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования, заключенного собственником жилого дома или нанимателем жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения со специализированной организацией.
(в ред. Федерального закона от 31.07.2025 N 308-ФЗ)

5.1. В специально построенных или переоборудованных домах либо в частях домов, предоставленных под общежития, техническое обслуживание и (или) ремонт внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, установка (за исключением случаев, предусмотренных правилами технологического присоединения газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям) и замена такого оборудования осуществляются на основании договоров, предусмотренных частями 2, 3, 5 и 10 настоящей статьи, заключенных собственником жилых помещений в общежитии (действующими от его имени уполномоченным органом государственной власти или уполномоченным органом местного самоуправления) или уполномоченным им лицом со специализированной организацией.
(часть 5.1 введена Федеральным законом от 31.07.2025 N 308-ФЗ)

6. Специализированная организация осуществляет техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме и техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в жилом доме, установку и замену такого оборудования с соблюдением требований, установленных законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.
(в ред. Федерального закона от 31.07.2025 N 308-ФЗ)

7. Порядок и условия заключения, изменения и расторжения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, договора о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, договора о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования в жилом доме, минимальный перечень услуг (работ) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме и внутридомового газового оборудования в жилом доме (далее - минимальный перечень), порядок их оказания (выполнения) устанавливаются Правительством Российской Федерации.
(в ред. Федерального закона от 31.07.2025 N 308-ФЗ)

8. Типовые формы договоров, указанных в части 7 настоящей статьи, утверждаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

9. Размер платы за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме и внутридомового газового оборудования в жилом доме, предусмотренное минимальным перечнем, размер платы за установку (за исключением случаев, предусмотренных правилами технологического присоединения газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям) и замену такого оборудования рассчитываются на основании цен (стоимости) услуг по техническому обслуживанию единицы внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, единицы внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, единицы внутридомового газового оборудования в жилом доме, а также цен (стоимости) работ по установке и замене такого оборудования, утвержденных исполнительными органами субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования цен (тарифов) в соответствии с методическими указаниями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.
(часть 9 в ред. Федерального закона от 31.07.2025 N 308-ФЗ)

10. Ремонт внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме и внутридомового газового оборудования в жилом доме, не предусмотренный минимальным перечнем, установка и замена внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме и внутридомового газового оборудования в жилом доме осуществляются на основании отдельных договоров, заключенных собственником такого оборудования со специализированной организацией.
(часть 10 в ред. Федерального закона от 31.07.2025 N 308-ФЗ)

11. В субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве могут быть установлены особенности организации технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме и технического обслуживания внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме.

Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

Перспективы и риски арбитражных споров и споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 158 ЖК РФ
Арбитражные споры:
- Управляющая организация хочет взыскать задолженность с собственника помещения, не оплатившего жилищно-коммунальные услуги
- Лицо, управляющее МКД, хочет взыскать с собственника помещения задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД
См. все ситуации, связанные со ст. 158 ЖК РФ
Споры в суде общей юрисдикции:
- Собственник (наниматель) хочет исключить из платежных документов отдельные платежи (задолженность) и/или произвести перерасчет
См. все ситуации, связанные со ст. 158 ЖК РФ

КонсультантПлюс: примечание.
Ч. 1 ст. 158 признана частично не соответствующей Конституции РФ Постановлением КС РФ от 28.12.2021 N 55-П. О правовом регулировании до внесения соответствующих изменений см. п. 8.3 указанного Постановления.

КонсультантПлюс: примечание.
О выявлении конституционно-правового смысла ч. 1 ст. 158 см. Постановление КС РФ от 29.01.2018 N 5-П.

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 жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме в случае, предусмотренном частью 1.1 настоящей статьи.
(в ред. Федеральных законов от 25.12.2012 N 271-ФЗ, от 28.12.2013 N 417-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

1.1. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников помещений в многоквартирном доме, в определенные принятым решением сроки собственники помещений в этом доме вправе принять на общем собрании собственников помещений в этом доме решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты. При этом уплата таких платежей не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения указанных услуг и (или) работ, предусмотренных договором. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
(часть 1.1 введена Федеральным законом от 28.12.2013 N 417-ФЗ)

2. Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников.
(часть 2 в ред. Федерального закона от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме 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 общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимися предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме.
(часть 3 в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

4. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) с учетом методических рекомендаций, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Предельные индексы изменения размера платы за содержание жилого помещения в указанных случаях определяются органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) в соответствии с указанными методическими рекомендациями.
(часть 4 в ред. Федерального закона от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

Статья 159. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 159 ЖК РФ
- Гражданин не согласен с отказом в предоставлении (приостановлением, прекращением предоставления) субсидии 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 исполнительным органом субъекта Российской Федерации или управомоченным им учреждением гражданам, указанным в части 2 настоящей статьи, на основании их заявлений

с учетом постоянно проживающих совместно с ними членов их семей.
(в ред. Федеральных законов от 29.12.2006 N 258-ФЗ, от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

4. Субсидии перечисляются гражданам до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, установленного частью 1 статьи 155 настоящего Кодекса.

5. Субсидии не предоставляются гражданам при наличии у них подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, которая образовалась за период не более чем три последних года. Информацию о наличии у граждан такой задолженности исполнительный орган субъекта Российской Федерации или управомоченное им учреждение получает из системы.
(в ред. Федеральных законов от 28.11.2018 N 442-ФЗ, от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

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-коммунальных услуг устанавливается для лиц, указанных в пунктах 1 - 3 части 2 настоящей статьи, исходя из размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей по договорам социального найма, проживающих в жилых помещениях, расположенных в многоквартирных домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании, размера платы, используемой для расчета платы за содержание жилого помещения для указанных нанимателей, цен, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, используемых для расчета платы за коммунальные услуги для указанных нанимателей. Размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается для собственников жилых помещений исходя из размера платы, используемой для расчета платы за содержание жилого помещения для указанных нанимателей, минимального размера взноса на капитальный ремонт (при уплате в соответствии с настоящим Кодексом взносов на капитальный ремонт), цен, тарифов на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, и нормативов потребления коммунальных услуг, используемых для расчета платы за коммунальные услуги для указанных нанимателей.
(в ред. Федеральных законов от 25.12.2012 N 271-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

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. Законом субъекта Российской Федерации может быть установлено, что субсидии гражданам предоставляются путем перечисления средств лицу, которому в соответствии со статьей 155 настоящего Кодекса вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги.
(в ред. Федерального закона от 28.11.2018 N 442-ФЗ)

7.1. Исполнительный орган субъекта Российской Федерации или управомоченное им учреждение самостоятельно запрашивает в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, сведения, получение которых возможно в рамках межведомственного информационного взаимодействия и которые необходимы для принятия решения о предоставлении субсидий. Требовать от граждан документы, содержащие указанные сведения, не допускается.
(часть 7.1 введена Федеральным законом от 28.11.2018 N 442-ФЗ; в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

8. Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется из бюджетов субъектов Российской Федерации.
(часть восьмая в ред. Федерального закона от 29.12.2006 N 258-ФЗ)

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. Утратил силу с 1 января 2008 года. - Федеральный закон от 29.12.2006 N 258-ФЗ.

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, в том числе стоимости жилищно-коммунальных услуг для собственников жилых помещений, которые в соответствии с настоящим Кодексом уплачивают взносы на капитальный ремонт, 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.
(в ред. Федеральных законов от 29.12.2006 N 258-ФЗ, от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 160 ЖК РФ
- Собственник, член семьи собственника или лицо, действующее в его интересах, хочет взыскать компенсацию взносов на капитальный ремонт

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.

КонсультантПлюс: примечание.
Единый стандарт, утв. Правительством РФ в соответствии ч. 1.1 ст. 160, применяется на территории г. Москвы с учетом абз. 22 ст. 4 Закона РФ от 15.04.1993 N 4802-1 (ФЗ от 29.12.2022 N 614-ФЗ).

1.1. Правительство Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 года N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" утверждает единый стандарт предоставления государственных и (или) муниципальных услуг, предусмотренных настоящей статьей, подлежащий соблюдению исполнительными органами субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, подведомственными им организациями, иными организациями при оказании таких услуг.
(часть 1.1 введена Федеральным законом от 29.12.2022 N 614-ФЗ; в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

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.

3. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг не предоставляются гражданам при наличии у них подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, которая образовалась за период не более чем три последних года. Информацию о наличии у граждан такой задолженности исполнительный орган субъекта Российской Федерации или управомоченное им учреждение получает из системы.
(в ред. Федеральных законов от 28.11.2018 N 442-ФЗ, от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

4. Федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления может быть установлено, что компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг гражданам предоставляются путем перечисления средств лицу, которому в соответствии со статьей 155 настоящего Кодекса вносится плата за жилые помещения и коммунальные услуги.
(часть 4 введена Федеральным законом от 11.06.2022 N 165-ФЗ)

Раздел VIII. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

КонсультантПлюс: примечание.
Действие положений ст. 161 (в ред. ФЗ от 03.04.2018 N 59-ФЗ) распространяется на отношения, возникшие из договоров управления многоквартирным домом, заключенных до 03.04.2018.

Статья 161. Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом
(в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

Перспективы и риски арбитражных споров и споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 161 ЖК РФ

Арбитражные споры:
- Управляющая организация хочет признать действия органа местного самоуправления по отбору управляющей организации для управления МКД незаконными, так как собственники помещений уже выбрали управляющую организацию
- Собственник помещения хочет возместить убытки, понесенные им вследствие аварийной ситуации в МКД
- Управляющей организации предписано прекратить управление многоквартирным домом и (или) инициировать собрание собственников для выбора управляющей организации
- Новая управляющая организация хочет взыскать с предшественника деньги на ремонт (содержание) общего имущества многоквартирного дома
Споры в суде общей юрисдикции:
- Собственник помещения (прокурор) хочет обязать орган местного самоуправления провести конкурс по отбору управляющей организации, так как собственниками помещений не выбран способ управления многоквартирным домом
- Собственник помещения хочет признать недействительными торги (конкурс) по отбору управляющей организации и заключенные по их итогам договоры управления
- Собственник помещения хочет обязать управляющую организацию заключить договор 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, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем). Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.
(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

1.1. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

2.1) соблюдение требований к безопасному использованию и содержанию внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено);
(п. 2.1 введен Федеральным законом от 18.03.2023 N 71-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 ч. 1.1 ст. 161 дополняется п. 2.2 (ФЗ от 29.12.2025 N 564-ФЗ). См. будущую редакцию.

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, установленными Правительством Российской Федерации.
(в ред. Федерального закона от 18.03.2023 N 71-ФЗ)

(часть 1.1 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
Ч. 1.2 ст. 161 при управлении многоквартирными домами, предоставлении коммунальных услуг не применяется до 01.01.2028 на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей (Постановление Правительства РФ от 07.03.2023 N 360).

1.2. Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.
(часть 1.2 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

1.3. Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного частью 3 статьи 200 настоящего Кодекса случая.
(часть 1.3 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
Ч. 2 ст. 161 при управлении многоквартирными домами, предоставлении коммунальных услуг не применяется до 01.01.2028 на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей (Постановление Правительства РФ от 07.03.2023 N 360).

2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
(в ред. Федеральных законов от 21.07.2014 N 255-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

КонсультантПлюс: примечание.
Об особенностях применения ч. 2.1 ст. 161 к контрактам на услуги по обращению с ТКО, заключенным до 01.01.2016 на срок более 10 лет, см. ФЗ от 29.12.2014 N 458-ФЗ.

2.1. При осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращение с твердыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги газоснабжения.
(часть 2.1 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 29.12.2014 N 458-ФЗ, от 18.03.2023 N 71-ФЗ)

2.2. При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления

коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги газоснабжения, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги газоснабжения.
(часть 2.2 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 03.04.2018 N 59-ФЗ, от 18.03.2023 N 71-ФЗ)

2.3. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги газоснабжения, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем.
(часть 2.3 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 03.04.2018 N 59-ФЗ, от 18.03.2023 N 71-ФЗ)

> КонсультантПлюс: примечание.
> При изменении способа управления МКД или выборе управляющей организации можно принять решение о сохранении прежнего порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за них (ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ).

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.
(в ред. Федерального закона от 29.12.2006 N 251-ФЗ)

3.1. При прекращении управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным или жилищно-строительным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество, кооператив в течение трех рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа управления таким домом обязаны передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, либо в случае выбора непосредственного способа управления многоквартирным домом собственнику помещения в многоквартирном доме, указанному в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком многоквартирном доме.
(часть 3.1 введена Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
Чч. 4 - 8.1 ст. 161 при управлении многоквартирными домами, предоставлении коммунальных услуг не применяются до 01.01.2028 на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей (Постановление Правительства РФ от 07.03.2023 N 360).

4. Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев 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.
(в ред. Федеральных законов от 29.12.2006 N 251-ФЗ, от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 27.07.2010 N 237-ФЗ, от 04.06.2018 N 134-ФЗ)

4.1. Информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (далее - официальный сайт в сети "Интернет"). Правительством Российской Федерации определяются официальный сайт в сети "Интернет" и уполномоченный на его ведение орган. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта в сети "Интернет" извещение о проведении открытого конкурса размещается на официальном сайте муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также опубликовывается в официальном печатном издании, предназначенном для опубликования информации о размещении заказов для муниципальных нужд. Информация о проведении указанного конкурса должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Информация о результатах открытого конкурса размещается на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на котором была размещена информация о его проведении, не позднее трех дней со дня определения таких результатов, а также опубликовывается в официальном печатном издании, в котором была опубликована информация о его проведении.
(часть 4.1 введена Федеральным законом от 06.12.2011 N 401-ФЗ)

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 управления этим домом, если такое решение ранее не было принято в соответствии с частью 3 настоящей статьи.
(в ред. Федерального закона от 29.12.2006 N 251-ФЗ)

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.

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.03.2027 в ч. 8 ст. 161 вносятся изменения (ФЗ от 29.12.2025 N 530-ФЗ).

8. Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 настоящей статьи и частью 2 статьи 163 настоящего Кодекса, допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.
(в ред. Федеральных законов от 05.04.2013 N 38-ФЗ, от 28.01.2020 N 4-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

Ч. 4 - 8.1 ст. 161 при управлении многоквартирными домами, предоставлении коммунальных услуг не применяются до 01.01.2028 на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей (Постановление Правительства РФ от 07.03.2023 N 360).

8.1. Не допускается заключение договора управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса или в случае, если указанный конкурс признан несостоявшимся, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах указанного конкурса на официальном сайте в сети "Интернет". Данное требование не применяется до определения Правительством Российской Федерации официального сайта в сети "Интернет".
(часть 8.1 введена Федеральным законом от 06.12.2011 N 401-ФЗ)

9. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

9.1. Утратил силу с 1 сентября 2014 года. - Федеральный закон от 21.07.2014 N 255-ФЗ.

10. Утратил силу с 1 июля 2019 года. - Федеральный закон от 21.07.2014 N 263-ФЗ.

КонсультантПлюс: примечание.
Обязанность по размещению отчета о деятельности по управлению МКД в соответствии с ч. 10.1 ст. 161 ЖК РФ (в ред. ФЗ от 07.06.2025 N 125-ФЗ) наступает с первого квартала 2026 года.

10.1. Управляющая организация либо осуществляющие управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией) товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о деятельности по управлению многоквартирным домом за предыдущий год, размещает такой отчет в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения такого отчета в системе в автоматизированном режиме, а также обеспечивает свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе. Порядок, состав, сроки и периодичность размещения в системе информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных настоящим Кодексом, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), а также перечень сведений, обязательных для отражения в отчете о деятельности по управлению многоквартирным домом, и форма такого отчета устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, если иной срок размещения в системе указанной информации не установлен федеральным законом.
(часть 10.1 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 263-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 28.12.2016 N 469-ФЗ, от 24.06.2023 N 276-ФЗ, от 07.06.2025 N 125-ФЗ)

11. В случае, предусмотренном статьей 157.2 настоящего Кодекса, управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, обязаны:

1) предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме;

2) осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме;

3) принимать от собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

4) обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме.

(часть 11 в ред. Федерального закона от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

> КонсультантПлюс: примечание.
> Об особенностях применения ч. 11.1 ст. 161 к контрактам на услуги по обращению с ТКО, заключенным до 01.01.2016 на срок более 10 лет, см. ФЗ от 29.12.2014 N 458-ФЗ.

11.1. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами собственникам и пользователям помещений в данном доме предоставляется региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

(часть 11.1 введена Федеральным законом от 29.12.2014 N 458-ФЗ)

> КонсультантПлюс: примечание.
> Ч. 12 ст. 161 частично не применяется до 01.01.2028 на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей (Постановление Правительства РФ от 07.03.2023 N 360).

> КонсультантПлюс: примечание.
> Об особенностях применения ч. 12 ст. 161 к контрактам на услуги по обращению с ТКО, заключенным до 01.01.2016 на срок более 10 лет, см. ФЗ от 29.12.2014 N 458-ФЗ.

12. Управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, указанными в части 1 статьи 157 настоящего Кодекса, договоров, в том числе в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют 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), и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, за исключением случаев, предусмотренных частью 1 статьи 157.2 настоящего Кодекса. Срок действия и другие условия указанных договоров, заключаемых в том числе в отношении приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются в соответствии с правилами, указанными в части 1 статьи 157 настоящего Кодекса. Собственники помещений в многоквартирных домах не вправе отказываться от заключения договоров, указанных в части 1 статьи 157.2 и в части 2 статьи 164 настоящего Кодекса.

(часть 12 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 29.12.2014 N 458-ФЗ, от 31.12.2017 N 485-ФЗ, от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

> КонсультантПлюс: примечание.

Ч. 13 ст. 161 при управлении многоквартирными домами, предоставлении коммунальных услуг не применяется до 01.01.2028 на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей (Постановление Правительства РФ от 07.03.2023 N 360).

13. В течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс, за исключением случая, предусмотренного частью двадцать пятой статьи 7.3 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации". В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.
(в ред. Федеральных законов от 05.04.2013 N 38-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 25.05.2020 N 156-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
Ч. 14 ст. 161 при управлении многоквартирными домами, предоставлении коммунальных услуг не применяется до 01.01.2028 на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей (Постановление Правительства РФ от 07.03.2023 N 360).

14. До заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.
(часть 14 в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

14.1. В случае прекращения использования здания в качестве наемного дома собственник, которому принадлежат все помещения в многоквартирном доме, принимает решения по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, в порядке, установленном частью 7 статьи 46 настоящего Кодекса. В случае продажи или отчуждения иным образом первого помещения в данном многоквартирном доме собственники помещений в данном многоквартирном доме в течение одного года со дня продажи или отчуждения иным образом первого помещения в данном многоквартирном доме должны выбрать на общем собрании таких собственников и реализовать способ управления данным многоквартирным домом.
(часть 14.1 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

15. Организация, осуществляющая поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, отвечает за поставки указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не установлено договором с такой организацией.
(часть 15 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
Об особенностях применения ч. 15.1 ст. 161 к контрактам на услуги по обращению с ТКО, заключенным до 01.01.2016 на срок более 10 лет, см. ФЗ от 29.12.2014 N 458-ФЗ.

15.1. Региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами отвечает за оказание коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами начиная от места накопления твердых коммунальных отходов, если иное не установлено договором.
(часть 15.1 введена Федеральным законом от 29.12.2014 N 458-ФЗ; в ред. Федерального закона от 29.12.2015 N 404-ФЗ)

16. Лицо, которое несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в пределах оказания данных услуг обязано обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.
(часть 16 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.03.2027 в ч. 17 ст. 161 вносятся изменения (ФЗ от 29.12.2025 N 530-ФЗ).

КонсультантПлюс: примечание.
Ч. 17 ст. 161 при управлении многоквартирными домами, предоставлении коммунальных услуг не применяется до 01.01.2028 на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей (Постановление Правительства РФ от 07.03.2023 N 360).

17. Управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном настоящим Кодексом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с настоящим Кодексом, осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, но не более одного года. Орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения об определении управляющей организации, предусмотренного настоящей частью, письменно уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о принятии указанного решения, об условиях договора управления этим домом и об условиях прекращения договора управления с данной управляющей организацией. Договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме считается заключенным со дня принятия органом местного самоуправления решения об определении управляющей организации.
(часть 17 введена Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ; в ред. Федерального закона от 22.12.2020 N 441-ФЗ)

Статья 161.1. Совет многоквартирного дома

(введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

1. В случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

2. В случаях, указанных в части 1 настоящей статьи, при условии, если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

3. Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

4. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 ст. 161.1 дополняется ч. 4.1 (ФЗ от 29.12.2025 N 529-ФЗ). См. будущую редакцию.

5. Совет многоквартирного дома:

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.
(п. 7 введен Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

6. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

7. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Председатель совета многоквартирного дома:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей части;

3) на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса. По договору управления многоквартирным домом или договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса, заключенным председателем совета многоквартирного дома в случае наделения его таким полномочием решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме. По договору управления многоквартирным домом или

договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса, заключенным председателем совета многоквартирного дома в случае наделения его собственниками помещений в многоквартирном доме таким полномочием, удостоверенным доверенностями, приобретают права и становятся обязанными собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома эти доверенности. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации, лица, заключившего с председателем совета многоквартирного дома договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса, копии договора управления многоквартирным домом и указанных в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса договоров;
(п. 3 в ред. Федерального закона от 31.07.2020 N 277-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 в п. 4 ч. 8 ст. 161.1 вносятся изменения (ФЗ от 29.12.2025 N 529-ФЗ). См. будущую редакцию.

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса;
(в ред. Федерального закона от 31.07.2020 N 277-ФЗ)

5) на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном многоквартирном доме по делам, связанным с управлением данным многоквартирным домом и предоставлением коммунальных услуг. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочием по выступлению в суде в качестве представителя собственников помещений в данном многоквартирном доме должно быть оформлено протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и содержать перечень споров, связанных с управлением данным многоквартирным домом и предоставлением коммунальных услуг, по которым председатель совета многоквартирного дома вправе выступать в суде в качестве представителя собственников помещений в данном многоквартирном доме, а также перечень процессуальных действий, которые председатель совета многоквартирного дома вправе совершать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в целях реализации переданного ему полномочия по выступлению в суде в качестве представителя собственников помещений в данном многоквартирном доме;
(п. 5 в ред. Федерального закона от 12.12.2023 N 592-ФЗ)

6) осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с пунктом 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.
(п. 6 введен Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

8.1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.
(часть 8.1 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 ст. 161.1 дополняется ч. 8.2 (ФЗ от 29.12.2025 N 529-ФЗ). См. будущую редакцию.

9. Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

10. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае непринятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о переизбрании совета многоквартирного дома полномочия совета многоквартирного дома продлеваются на тот же срок. При ненадлежащем исполнении своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
(часть 10 в ред. Федерального закона от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

11. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

12. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.

13. Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято решение об использовании системы или иной информационной системы с учетом функций указанных систем в деятельности совета многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома, комиссий собственников помещений в многоквартирном доме в случае их избрания, а также об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на обеспечение деятельности указанных совета, председателя, комиссий.
(часть 13 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

Статья 162. Договор управления многоквартирным домом

Перспективы и риски арбитражных споров и споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 162 ЖК РФ
Арбитражные споры:
- Управляющая организация хочет обязать собственника помещения (обладателя на праве оперативного управления) заключить договор управления МКД
- Управляющая организация хочет взыскать задолженность с собственника помещения, не оплатившего жилищно-коммунальные услуги
- Управляющей организации отказали во включении в реестр лицензий сведений о многоквартирном доме
- Собственник помещения хочет расторгнуть договор управления МКД
См. все ситуации, связанные со ст. 162 ЖК РФ
Споры в суде общей юрисдикции:
- Управляющая организация, выбранная решением общего собрания собственников или по итогам открытого конкурса, хочет обязать собственника заключить договор управления многоквартирным домом
- Управляющая организация хочет признать договор управления многоквартирным домом действующим
- Собственник хочет признать договор управления многоквартирным домом недействительным
См. все ситуации, связанные со ст. 162 ЖК РФ

1. Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы 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. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.
(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 21.07.2014 N 263-ФЗ, от 21.07.2014 N 255-ФЗ, от 26.07.2019 N 214-ФЗ)

1.1. В случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 настоящего Кодекса, с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на

ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления многоквартирным домом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа.
(часть 1.1 введена Федеральным законом от 05.04.2013 N 38-ФЗ)

> КонсультантПлюс: примечание.
> Действие положений ст. 162 (в ред. ФЗ от 03.04.2018 N 59-ФЗ) распространяется на отношения, возникшие из договоров управления многоквартирным домом, заключенных до 03.04.2018.

2. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, 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 или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 05.04.2013 N 38-ФЗ, от 21.07.2014 N 255-ФЗ, от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

2.1. Договор управления многоквартирным домом, заключенный в порядке, установленном настоящей статьей, должен быть размещен управляющей организацией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(часть 2.1 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 263-ФЗ; в ред. Федерального закона от 24.06.2023 N 276-ФЗ)

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 работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, 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, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;
(в ред. Федеральных законов от 21.07.2014 N 255-ФЗ, от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

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, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;
(в ред. Федерального закона от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления;

5) обязанность управляющей организации заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).
(п. 5 введен Федеральным законом от 18.03.2023 N 71-ФЗ)

> КонсультантПлюс: примечание.
> С 01.09.2026 ч. 3 ст. 162 дополняется п. 6 (ФЗ от 29.12.2025 N 564-ФЗ). См. будущую редакцию.

4. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

> КонсультантПлюс: примечание.

Ч. 5 ст. 162 при управлении многоквартирными домами, предоставлении коммунальных услуг не применяется до 01.01.2028 на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей (Постановление Правительства РФ от 07.03.2023 N 360).

5. Договор управления многоквартирным домом заключается:

1) в случае, указанном в части 1 настоящей статьи, на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;

2) в случаях, указанных в частях 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год, но не более чем три года;

3) в случае, указанном в части 14 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не более чем три месяца.
(часть 5 в ред. Федерального закона от 05.04.2013 N 38-ФЗ)

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. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.
(часть 7 в ред. Федерального закона от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

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 частями 4 и 13 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.
(часть восьмая.1 введена Федеральным законом от 29.12.2006 N 251-ФЗ, в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

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 не ранее чем через год с даты заключения такого договора, за исключением случаев невыполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом или изменения способа управления многоквартирным домом. В указанных случаях 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 и принять решение о выборе иной управляющей организации или решение об изменении способа управления многоквартирным домом.
(часть 8.2 в ред. Федерального закона от 04.08.2023 N 434-ФЗ)

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.

КонсультантПлюс: примечание.
О выявлении конституционно-правового смысла ч. 10 ст. 162 см. Постановление КС РФ от 18.04.2024 N 19-П.

10. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а 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 данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.
(часть 10 в ред. Федерального закона от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

11. Утратил силу с 1 сентября 2025 года. - Федеральный закон от 07.06.2025 N 125-ФЗ.

12. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом договором управления многоквартирным домом может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.
(часть 12 введена Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

Статья 163. Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности

1. Утратил силу. - Федеральный закон от 28.01.2020 N 4-ФЗ.

> КонсультантПлюс: примечание.
> С 01.03.2027 в ч. 2 ст. 163 вносятся изменения (ФЗ от 29.12.2025 N 530-ФЗ).

2. Управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, или многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.
(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 28.01.2020 N 4-ФЗ)

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.
(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

1.1 - 1.2. Утратили силу с 1 сентября 2014 года. - Федеральный закон от 21.07.2014 N 255-ФЗ.

> КонсультантПлюс: примечание.
> Об особенностях применения ч. 2 ст. 164 к контрактам на услуги по обращению с ТКО, заключенным до 01.01.2016 на срок более 10 лет, см. ФЗ от 29.12.2014 N 458-ФЗ.

2. Договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращения с твердыми коммунальными отходами заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

(в ред. Федеральных законов от 07.12.2011 N 417-ФЗ, от 29.12.2014 N 458-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 в ч. 2.1 ст. 164 вносятся изменения (ФЗ от 29.12.2025 N 564-ФЗ). См. будущую редакцию.

2.1. Договоры об оказании услуг и (или) о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, и (или) о выполнении работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту, лифтов, подъемных платформ для инвалидов, и (или) о выполнении работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, заключенные, в том числе в электронной форме с использованием системы, собственниками помещений в многоквартирном доме, осуществляющими непосредственное управление таким домом, в случаях, предусмотренных настоящей статьей, должны быть размещены лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(в ред. Федеральных законов от 25.12.2018 N 482-ФЗ, от 24.06.2023 N 276-ФЗ)

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, указанное в этом решении либо имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.
(в ред. Федерального закона от 31.07.2020 N 277-ФЗ)

Статья 165. Создание условий для управления многоквартирными домами
(в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

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;

4) содействуют созданию и деятельности в муниципальном образовании указанных в части 8 статьи 20 настоящего Кодекса общественных объединений, иных некоммерческих организаций.
(п. 4 введен Федеральным законом от 28.06.2014 N 200-ФЗ)

1.1. Орган местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, указанных в части 8 статьи 20 настоящего Кодекса общественных объединений, иных некоммерческих организаций о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса, в пятидневный срок проводит внеплановую проверку деятельности управляющей организации. В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.
(часть 1.1 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ, в ред. Федеральных законов от 25.06.2012 N 93-ФЗ, от 28.06.2014 N 200-ФЗ)

2. Органы местного самоуправления, управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию, в том числе с использованием системы, об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные

услуги и размерах оплаты этих услуг, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах.
(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

3. Органы местного самоуправления обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию, в том числе с использованием системы, о муниципальных программах в жилищной сфере и в сфере коммунальных услуг, о нормативных правовых актах органов местного самоуправления, регулирующих отношения в данных сферах, о состоянии расположенных на территориях муниципальных образований объектов коммунальной и инженерной инфраструктур, о лицах, осуществляющих эксплуатацию указанных объектов, о производственных программах и об инвестиционных программах организаций, поставляющих ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, о соблюдении установленных параметров качества товаров и услуг таких организаций, о состоянии расчетов лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также с лицами, осуществляющими водоотведение.
(часть 3 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ, в ред. Федеральных законов от 21.07.2014 N 263-ФЗ, от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

4. Организации, осуществляющие поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также лица, оказывающие услуги, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и предоставляющие коммунальные услуги, обязаны размещать в системе информацию, предусмотренную законодательством о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.
(часть 4 в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

5. Порядок, формы, сроки и периодичность размещения в системе информации, указанной в части 4 настоящей статьи, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, если иной срок размещения в системе указанной информации не установлен федеральным законом.
(в ред. Федеральных законов от 21.07.2014 N 263-ФЗ, от 28.12.2016 N 469-ФЗ, от 24.06.2023 N 276-ФЗ)

6. Ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, лицо, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирными домами, лицо, оказывающее услуги, выполняющее работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, региональный оператор обязаны обеспечивать информационное взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов с использованием системы и многофункционального сервиса обмена информацией, созданного в соответствии с Федеральным законом от 24 июня 2025 года N 156-ФЗ "О создании многофункционального сервиса обмена информацией и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", в порядке, утвержденном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(часть 6 введена Федеральным законом от 29.12.2025 N 529-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.03.2027 разд. VIII дополняется ст. 165.1 (ФЗ от 29.12.2025 N 530-ФЗ).

Раздел IX. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

(введен Федеральным законом от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

Глава 15. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ПОРЯДКЕ ЕГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

Статья 166. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 166 ЖК РФ
- Собственник (наниматель) или лицо, действующее в его интересах, хочет обязать организацию, ответственную за проведение капитального ремонта, или наймодателя (в т.ч. бывшего) провести капитальный

ремонт
- Собственник (наниматель) хочет возместить ущерб, причиненный при проведении капитального ремонта
- Организация, ответственная за проведение капитального ремонта, хочет обязать собственника (нанимателя) предоставить доступ в помещение для проведения работ по капитальному ремонту
- Собственник (наниматель) или лицо, действующее в его интересах, хочет обязать организацию, ответственную за проведение капитального ремонта, устранить недостатки, допущенные при проведении капитального ремонта
- Организация, ответственная за проведение капитального ремонта, хочет взыскать с собственника задолженность по взносам на капитальный ремонт

1. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 п. 2 ч. 1 ст. 166 излагается в новой редакции (ФЗ от 29.12.2025 N 564-ФЗ). См. будущую редакцию.

2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
(п. 2 в ред. Федерального закона от 28.11.2018 N 434-ФЗ)

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома.
(часть 1 в ред. Федерального закона от 28.12.2013 N 417-ФЗ)

1.1. Услуги и (или) работы, входящие в число услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, и которые включены в перечень, указанный в части 1 настоящей статьи, определяются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(часть 1.1 введена Федеральным законом от 07.10.2022 N 378-ФЗ)

2. Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа) и другими видами услуг и (или) работ.
(в ред. Федеральных законов от 28.12.2013 N 417-ФЗ, от 29.07.2017 N 257-ФЗ, от 27.12.2018 N 522-ФЗ)

3. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой субъектом Российской Федерации, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

5. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут включать в себя работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций многоквартирного дома и (или) инженерных сетей многоквартирного дома, отнесенные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства.
(часть 5 введена Федеральным законом от 28.12.2016 N 498-ФЗ)

6. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющемся объектом культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленным объектом культурного наследия, выполняются в соответствии с настоящим Кодексом с учетом особенностей государственной охраны объектов культурного наследия, установленных Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
(часть 6 введена Федеральным законом от 24.07.2023 N 365-ФЗ)

7. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются на основании договора строительного подряда, заключенного с индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, являющимися членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением лиц, указанных в пункте 1 части 2.2 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - подрядные организации).
(часть 7 введена Федеральным законом от 08.08.2024 N 238-ФЗ)

8. Строительный контроль в процессе проведения капитального ремонта общего имущества, указанного в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 настоящего Кодекса и включенного в состав здания, являющегося многоквартирным домом в соответствии с частью 6 статьи 15 настоящего Кодекса (далее - строительный контроль в процессе проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме), капитальный ремонт общего имущества в котором осуществляется за счет средств, формируемых на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, проводится исполнительным органом субъекта Российской Федерации или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением (далее в настоящей статье - уполномоченный орган) в случае принятия субъектом Российской Федерации решения о проведении в многоквартирных домах строительного контроля уполномоченным органом. В этом случае в договоре строительного подряда, предусмотренном частью 7 настоящей статьи, указывается, что строительный контроль в процессе проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме проводится уполномоченным органом, за исключением случая, если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, принято решение об отказе от проведения строительного контроля в процессе проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме уполномоченным органом.
(часть 8 введена Федеральным законом от 08.08.2024 N 238-ФЗ)

9. В случае, если субъектом Российской Федерации не принято решение, указанное в части 8 настоящей статьи, либо общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, принято решение об отказе от проведения строительного контроля в процессе проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме уполномоченным органом, строительный контроль в процессе проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме проводится в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
(часть 9 введена Федеральным законом от 08.08.2024 N 238-ФЗ)

Статья 167. Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

(в ред. Федерального закона от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

1. В целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, оценки соответствия технического состояния таких многоквартирных домов и их систем инженерно-технического обеспечения нормативным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, а также определения возможности дальнейшей эксплуатации таких

многоквартирных домов и (или) установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в таких многоквартирных домах с определением перечня и объема услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может проводиться обследование технического состояния таких многоквартирных домов (далее - обследование технического состояния многоквартирного дома).

2. Обследование технического состояния многоквартирного дома может быть проведено на основании правового акта субъекта Российской Федерации за счет средств субъекта Российской Федерации в случае, если соответствующие средства на проведение указанного обследования предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации.

3. Обследование технического состояния многоквартирного дома может быть проведено на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с пунктом 1.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, за счет средств собственников помещений в таком многоквартирном доме. В этом случае результаты обследования технического состояния многоквартирного дома, проведенного на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в таком многоквартирном доме, подлежат направлению в ответственный за реализацию региональной программы капитального ремонта и (или) краткосрочного плана ее реализации исполнительный орган субъекта Российской Федерации, на территории которого расположен многоквартирный дом, в порядке, определенном указанным решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Результаты обследования технического состояния многоквартирного дома, включенного в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, являются основанием для внесения изменений в указанную программу.

5. Обследование технического состояния многоквартирного дома проводится в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, или членами саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации.

6. Органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают нормативные правовые акты, направленные на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории данного субъекта Российской Федерации, которыми:

1) устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

2) устанавливается порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и настоящим Кодексом;

3) устанавливается порядок организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также порядок учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, при подготовке и утверждении такой программы или внесении в нее изменений;

4) создается региональный оператор, решается вопрос о формировании его имущества, утверждаются учредительные документы регионального оператора, устанавливаются порядок деятельности регионального оператора, порядок назначения на конкурсной основе руководителя регионального оператора;

5) утверждаются порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, проведение обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации;

6) устанавливаются порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, порядок внесения изменений в такую программу, в том числе на основании результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к такой программе;

7) устанавливаются порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет (далее - владелец специального счета), и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 настоящего Кодекса, перечень иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядок предоставления таких сведений;

8) устанавливается порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

9) устанавливается порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и обеспечением сохранности этих средств;

10) устанавливается порядок информирования собственников помещений в многоквартирных домах и организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, о содержании региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и критериях оценки состояния многоквартирных домов, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта, а также о результатах обследования технического состояния многоквартирных домов, если обследование технического состояния таких многоквартирных домов было проведено в соответствии с частью 2 настоящей статьи.

7. Органы государственной власти субъекта Российской Федерации вправе принять нормативный правовой акт о наделении регионального оператора полномочием по закупке товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, формируемых на счете регионального оператора, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, а также полномочием по реализации закупленных и не использованных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме таких товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования).

8. Органы государственной власти субъекта Российской Федерации вправе принять нормативный правовой акт о порядке проведения государственного мониторинга технического состояния многоквартирных домов (далее - государственный мониторинг), в рамках которого уполномоченным исполнительным органом субъекта Российской Федерации осуществляются сбор, систематизация, анализ информации о техническом состоянии многоквартирных домов и динамике изменений такого состояния. Указанный порядок проведения государственного мониторинга может включать порядок организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, предусмотренный пунктом 3 части 6 настоящей статьи.

9. Правовой акт, указанный в части 2 настоящей статьи, и нормативные правовые акты, указанные в частях 6 - 8 настоящей статьи, подлежат размещению органами государственной власти субъекта Российской Федерации в системе в порядке и сроки, которые определены федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, если иной срок размещения в системе указанных документов не установлен федеральным законом.

КонсультантПлюс: примечание.
До 01.01.2026 ст. 168 в части необходимости утверждения региональной программы не применяется на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей (Постановление Правительства РФ от 07.03.2023 N 360).

Статья 168. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах утверждается высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки

на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов (далее - государственная поддержка, муниципальная поддержка капитального ремонта), контроля своевременности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах собственниками помещений в таких домах, региональным оператором.
(в ред. Федеральных законов от 28.12.2013 N 417-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

2. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа капитального ремонта) формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и включает в себя:
(в ред. Федерального закона от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. При этом не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться также дома, в которых имеется менее чем пять квартир. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта не включаются многоквартирные дома, в отношении которых в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, приняты решения о сносе или реконструкции. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта не включаются многоквартирные дома, расположенные на территориях населенных пунктов, признанных закрывающимися на основании решений органов государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с Правительством Российской Федерации (далее - закрывающиеся населенные пункты). Исключение таких многоквартирных домов из региональной программы капитального ремонта осуществляется при внесении в нее изменений в связи с принятием решения о закрытии населенного пункта;
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 28.11.2018 N 434-ФЗ, от 06.02.2020 N 13-ФЗ, от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

3) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по каждому виду услуг и (или) работ с учетом необходимости оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 166 настоящего Кодекса, одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме, определяемой нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, при этом указанный срок может определяться указанием на календарный год или не превышающий трех календарных лет период, в течение которых должен быть проведен такой ремонт;
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

4) иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

3. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям, а также исходя из результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, если такое обследование было проведено.
(в ред. Федеральных законов от 28.12.2013 N 417-ФЗ, от 20.12.2017 N 399-ФЗ, от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

3.1. Региональной программой капитального ремонта в приоритетном порядке могут быть предусмотрены работы по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений.
(часть 3.1 введена Федеральным законом от 20.12.2017 N 399-ФЗ; в ред. Федерального закона от 28.11.2018 N 434-ФЗ)

4. Внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случая, если:
(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 N 355-ФЗ, от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

1) сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;

2) запланированный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме был проведен ранее и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определено, что повторные оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются;

3) изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 189 настоящего Кодекса. Срок проведения капитального ремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

4) в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, определена невозможность оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ) в связи с воспрепятствованием таким оказанию услуг и (или) выполнению работ собственниками помещений в многоквартирном доме, и (или) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и (или) лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения в многоквартирном доме и (или) к строительным конструкциям многоквартирного дома, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию многоквартирного дома;
(п. 4 введен Федеральным законом от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

5) внесение в региональную программу капитального ремонта изменений обусловлено изменением сроков проведения работ по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений.
(п. 5 введен Федеральным законом от 20.12.2017 N 399-ФЗ; в ред. Федерального закона от 28.11.2018 N 434-ФЗ)

6) по результатам обследования технического состояния многоквартирного дома установлено, что оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, в установленный срок не требуются.
(п. 6 введен Федеральным законом от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

(часть 4 в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

4.1. Решения о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта принимаются в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(часть 4.1 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

4.2. Изменения в региональную программу капитального ремонта по основанию, предусмотренному пунктом 4 части 4 настоящей статьи, должны предусматривать плановый период оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ) после устранения соответствующих обстоятельств. Сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по основанию, предусмотренному пунктом 4 части 4 настоящей статьи, не допускается.
(часть 4.2 введена Федеральным законом от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

5. Изменения в региональную программу капитального ремонта вносятся не реже чем один раз в год.
(часть 5 в ред. Федерального закона от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

6. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта, внесения изменений в нее, требования к такой программе, порядок предоставления органами местного самоуправления и собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете, сведений, необходимых для подготовки такой программы, внесения изменений в нее, устанавливаются законом субъекта Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом.
(часть 6 в ред. Федерального закона от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

7. В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока. При внесении изменений в краткосрочный план реализации программы капитального ремонта по основаниям, предусмотренным частью 4 настоящей статьи, согласование с собственниками помещений в многоквартирном доме не требуется. Органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в случае, если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в порядке, установленном этим нормативным правовым актом.
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

7.1. Краткосрочные планы реализации региональной программы формируются исходя из принципов:

1) использования на цели капитального ремонта остатков средств на счете, счетах регионального оператора, не использованных в предшествующем году, и прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году с учетом требований, установленных статьей 185 настоящего Кодекса;

2) необходимости корректировки объема работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах исходя из фактического уровня собираемости средств на капитальный ремонт на счете, счетах регионального оператора;

3) учета случаев проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в целях восстановления технического состояния этого многоквартирного дома в порядке, предусмотренном частью 6.1 статьи 189 настоящего Кодекса, в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера.
(п. 3 в ред. Федерального закона от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

(часть 7.1 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 355-ФЗ)

7.2. Порядок подготовки и утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта, требования к таким планам, порядок предоставления органами местного самоуправления и собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете, сведений, необходимых для подготовки таких планов, внесения изменений в них, устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом.
(часть 7.2 введена Федеральным законом от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

8. Региональная программа капитального ремонта и краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта подлежат размещению в системе органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, утвердившими программу или соответствующий краткосрочный план, в порядке и в сроки, которые определены федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, если иной срок размещения в системе указанной информации не установлен федеральным законом.
(часть 8 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 263-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 28.12.2016 N 469-ФЗ, от 24.06.2023 N 276-ФЗ)

Статья 169. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Перспективы и риски арбитражных споров и споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 169 ЖК РФ
Арбитражные споры:

- Региональный оператор хочет взыскать с собственника помещения задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД
- Лицо, управляющее МКД, хочет взыскать с собственника помещения задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД
- Лицо, управляющее МКД, хочет обязать регионального оператора перечислить денежные средства на специальный счет в связи с изменением способа формирования фонда капитального ремонта
- Региональный оператор хочет обязать лицо, управляющее МКД (владельца специального счета), перечислить неизрасходованные денежные средства на счет регионального оператора

Споры в суде общей юрисдикции:

- Собственник или лицо, действующее в его интересах, хочет признать незаконным начисление взносов на капитальный ремонт
- Организация, ответственная за проведение капитального ремонта, хочет взыскать с собственника задолженность по взносам на капитальный ремонт
- Собственник, член семьи собственника или лицо, действующее в его интересах, хочет взыскать компенсацию взносов на капитальный ремонт

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, частью 8 статьи 170 и частью 5 статьи 181 настоящего Кодекса, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 настоящего Кодекса, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.
(в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

2. Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию. Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном на территории закрывающегося населенного пункта. Собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии земельного участка или о признании населенного пункта закрывающимся.
(в ред. Федерального закона от 06.02.2020 N 13-ФЗ)

2.1. Законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено предоставление компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов, восьмидесяти лет, - в размере ста процентов, а также проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и (или) неработающих инвалидов I и (или) II групп, собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов, восьмидесяти лет, - в размере ста процентов. В случае, если законом субъекта Российской Федерации предусмотрено предоставление компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт, орган государственной власти субъекта Российской Федерации или управомоченное им учреждение самостоятельно запрашивает в порядке, установленном законодательством субъекта Российской Федерации, документы и информацию, получение которых возможно в рамках межведомственного информационного взаимодействия и которые необходимы для принятия решения о предоставлении такой компенсации, и не вправе требовать представление указанных документов и информации от граждан.
(в ред. Федеральных законов от 29.07.2018 N 226-ФЗ, от 07.10.2022 N 378-ФЗ)

2.2. Собственники жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов, отвечающих критериям, установленным в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, начиная с первого месяца года, в котором в соответствии с этим решением предполагается начать переселение указанных собственников, если более ранний

срок не установлен нормативным правовым актом высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации. При этом ранее внесенные собственниками жилых помещений взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме используются на цели реализации комплексного развития территории жилой застройки. В случае, если собственники жилых помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете, после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в настоящей части, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность юридическому лицу, обеспечивающему в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, владелец специального счета передает права на специальный счет субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.
(часть 2.2 введена Федеральным законом от 30.12.2020 N 494-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 25.12.2023 N 627-ФЗ, от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

3. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении срока, установленного законом субъекта Российской Федерации, составляющего не менее трех и не более восьми календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом, за исключением случая, установленного частями 5.1 и 5.2 статьи 170 настоящего Кодекса.
(в ред. Федеральных законов от 20.12.2017 N 399-ФЗ, от 19.12.2023 N 601-ФЗ)

4. Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, решению членов жилищного кооператива, принятым в соответствии с настоящим Кодексом, уставом товарищества собственников жилья, уставом жилищного кооператива, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт и (или) на формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на оплату товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 167 настоящего Кодекса, а также на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 04.08.2023 N 433-ФЗ, от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

Статья 170. Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 170 ЖК РФ
- Собственник или лицо, действующее в его интересах, хочет признать незаконным начисление взносов на капитальный ремонт

1. Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со статьей 191 настоящего Кодекса, средства от реализации региональным оператором закупленных им товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и не использованных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 167 настоящего Кодекса, а также кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, образуют фонд капитального ремонта.
(в ред. Федеральных законов от 29.07.2017 N 257-ФЗ, от 04.08.2023 N 433-ФЗ, от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

1.1. Доходы в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, а также доходы в виде процентов, полученные от размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, зачисляются только на специальный счет, счет, счета регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта.
(часть 1.1 введена Федеральным законом от 15.04.2019 N 60-ФЗ)

2. Размер фонда капитального ремонта исчисляется как сумма указанных в части 1 настоящей статьи поступлений в фонд за вычетом сумм, перечисленных за счет средств фонда капитального ремонта в оплату товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 167 настоящего Кодекса, а также в оплату стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и авансов за указанные услуги и (или) работы.
(в ред. Федеральных законов от 04.08.2023 N 433-ФЗ, от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

4. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) - 3) утратили силу. - Федеральный закон от 29.06.2015 N 176-ФЗ;

4) владелец специального счета;

5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в настоящем пункте и части 2 статьи 176 настоящего Кодекса, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

4.1. В случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение об определении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и сроки проведения капитального ремонта общего имущества в таком доме определяются в соответствии с региональной программой капитального ремонта. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.
(часть 4.1 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

4.2. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете может быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В этом случае перечень услуг и (или) работ по

капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемый решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, может быть дополнен услугами и (или) работами, не предусмотренными региональной программой капитального ремонта, а сроки проведения капитального ремонта могут быть установлены более ранние, чем это предусмотрено региональной программой капитального ремонта.
(часть 4.2 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
Ч. 5 ст. 170 не применяется до 01.01.2028 на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей (Постановление Правительства РФ от 07.03.2023 N 360).

5. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не менее чем в течение трех месяцев и не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, которая утверждена в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке и в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта. Владелец специального счета обязан обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета не позднее чем в течение пятнадцати дней с даты уведомления владельца специального счета о его определении в качестве такового, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, за исключением случая, если владельцем специального счета является региональный оператор, считается реализованным при условии открытия специального счета и представления владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора документов, предусмотренных частью 1 статьи 172 настоящего Кодекса. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, лицо, инициировавшее проведение соответствующего общего собрания, обязано направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение.
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 20.12.2017 N 399-ФЗ)

5.1. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при внесении в нее изменений, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.
(часть 5.1 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ; в ред. Федерального закона от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
Ч. 5.2 ст. 170 распространяется на правоотношения, возникшие до 19.12.2023. Излишне начисленные на эту дату и уплаченные суммы автоматически засчитываются в счет исполнения обязательств по уплате взносов на будущий период. (ФЗ от 19.12.2023 N 601-ФЗ).

5.2. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений, расположенных в части многоквартирного дома, которая введена в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и сведения о которой отражены в этой программе при внесении в нее изменений, связанных с изменением параметров данного многоквартирного дома, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в региональную программу капитального ремонта указанных в настоящей части изменений. С даты возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт собственники помещений, расположенных в указанной части многоквартирного дома, уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии с решением об определении способа формирования фонда капитального ремонта, принятым и реализованным собственниками помещений в таком многоквартирном доме до даты ввода в эксплуатацию указанной части многоквартирного дома, если после этой даты собственниками помещений в таком многоквартирном доме не принято иное решение.
(часть 5.2 введена Федеральным законом от 19.12.2023 N 601-ФЗ)

6. Не позднее чем за месяц до окончания срока, установленного частями 5 и 5.1 настоящей статьи, орган местного самоуправления обязан информировать собственников помещений в многоквартирном доме о

последствиях непринятия ими решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.
(часть 6 в ред. Федерального закона от 20.12.2017 N 399-ФЗ)

7. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный частями 5 и 5.1 настоящей статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный частями 5 и 5.1 настоящей статьи срок, и в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 189 настоящего Кодекса, орган местного самоуправления в течение месяца со дня получения от органа государственного жилищного надзора информации, предусмотренной частью 4 статьи 172 настоящего Кодекса, принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора и уведомляет собственников помещений в таком доме о принятом решении, в том числе с использованием системы.
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 28.12.2016 N 498-ФЗ, от 20.12.2017 N 399-ФЗ)

8. Законом субъекта Российской Федерации устанавливается минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, который не может превышать пятьдесят процентов оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, определенной в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.
(в ред. Федеральных законов от 20.12.2017 N 399-ФЗ, от 28.11.2018 N 434-ФЗ)

Статья 171. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт

Перспективы и риски и споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 171 ЖК РФ
- Собственник (наниматель) хочет исключить из платежных документов отдельные платежи (задолженность) и/или произвести перерасчет
- Организация, ответственная за проведение капитального ремонта, хочет взыскать с собственника задолженность по взносам на капитальный ремонт
- Собственник или лицо, действующее в его интересах, хочет признать незаконным начисление взносов на капитальный ремонт

1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники жилых помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.
(в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя лица, указанного в части 3 статьи 175 настоящего Кодекса, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками жилых помещений на основании платежного документа, предоставляемого в порядке и на условиях, которые установлены частью 2 статьи 155 настоящего Кодекса.
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 29.07.2017 N 257-ФЗ, от 24.06.2025 N 177-ФЗ)

3. Собственники нежилых помещений уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представляемых лицами, уполномоченными в соответствии с требованиями частей 1 и 2 настоящей статьи, которые вправе представить платежный документ, содержащий расчет размеров взноса на капитальный ремонт на предстоящий календарный год, однократно в течение первого расчетного периода такого года. Собственник нежилого помещения вправе оплатить такой платежный документ единовременно в месяце, следующем за месяцем, в котором он представлен, либо ежемесячно равными долями в течение календарного года в сроки, установленные

для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации. В случае, если собственником нежилого помещения является юридическое лицо, платежный документ доставляется по адресу (месту нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа юридического лица - иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности), по которому осуществляется связь с юридическим лицом.
(часть 3 введена Федеральным законом от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

4. Исполнительный орган субъекта Российской Федерации или управомоченное им учреждение не вправе требовать от граждан документы и информацию, подтверждающие уплату гражданами ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в целях предоставления в соответствии с федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации компенсации расходов на уплату взносов на капитальный ремонт. Информацию о наличии у граждан задолженности по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме исполнительный орган субъекта Российской Федерации или управомоченное им учреждение получает у регионального оператора либо владельца специального счета по запросу в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Региональный оператор, владелец специального счета обязаны предоставить такую информацию в течение пяти рабочих дней со дня поступления соответствующего запроса.
(часть 4 введена Федеральным законом от 22.01.2019 N 1-ФЗ; в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

Статья 172. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта, в котором должны быть отражены сведения о направлении в орган государственного жилищного надзора в порядке, установленном частями 1 и 1.1 статьи 46 настоящего Кодекса, подлинника протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 настоящего Кодекса, справки банка об открытии специального счета, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.
(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 238-ФЗ)

2. Региональный оператор обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, предусмотренные законом субъекта Российской Федерации сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

3. Владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведения о размере остатка средств на специальном счете, сведения о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров.
(часть 3 в ред. Федерального закона от 28.12.2016 N 498-ФЗ)

4. Орган государственного жилищного надзора ведет реестр уведомлений, указанных в части 1 настоящей статьи, реестр специальных счетов, информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его.

5. Сведения, указанные в частях 1 - 4 настоящей статьи, подлежат размещению в системе органом государственного жилищного надзора в порядке и сроки, которые определены федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(часть 5 в ред. Федерального закона от 24.06.2025 N 180-ФЗ)

Статья 173. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта

> Перспективы и риски арбитражных споров. Ситуации, связанные со ст. 173 ЖК РФ

- Лицо, управляющее МКД, хочет обязать регионального оператора перечислить денежные средства на специальный счет в связи с изменением способа формирования фонда капитального ремонта

1. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.
(часть 2 в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

3. В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение в соответствии с частью 4 статьи 170 настоящего Кодекса.

4. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы, способом, позволяющим подтвердить факт получения владельцем специального счета или региональным оператором такого решения, в том числе с использованием системы или региональной информационной системы, при условии обеспечения размещения такого решения в системе в автоматизированном режиме.
(в ред. Федерального закона от 04.11.2025 N 403-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
О сроке вступления в силу решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, направленного до 04.11.2025, см. ст. 2 ФЗ от 04.11.2025 N 403-ФЗ.

5. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через один год после получения региональным оператором решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 настоящей статьи, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.
(в ред. Федеральных законов от 28.12.2016 N 498-ФЗ, от 04.11.2025 N 403-ФЗ)

5.1. Срок вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, установленный частью 5 настоящей статьи, не применяется в случае, если решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора было принято органом местного самоуправления в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 170 настоящего Кодекса, и решением суда установлен факт, что органом местного самоуправления не были приняты меры, направленные на надлежащее информирование граждан о возможных способах формирования фонда капитального ремонта и последствиях выбора одного из них, на оказание собственникам расположенных в многоквартирном доме помещений помощи в принятии соответствующего решения и разъяснении порядка его реализации, и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проведен не был. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в этом случае вступает в силу через один месяц со дня получения региональным оператором решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи.
(часть 5.1 введена Федеральным законом от 20.12.2017 N 399-ФЗ; в ред. Федерального закона от 04.11.2025 N 403-ФЗ)

6. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц со дня получения владельцем специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного

в части 2 настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.
(в ред. Федерального закона от 04.11.2025 N 403-ФЗ)

7. При изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, региональный оператор в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора или владелец специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете обязан передать владельцу специального счета и (или) региональному оператору соответственно все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.
(часть 7 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

8. В случае, если на основании сведений, полученных в соответствии с частью 3 статьи 172 настоящего Кодекса, размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем шестьдесят процентов от размера начисленных взносов на капитальный ремонт, орган государственного жилищного надзора в письменной форме или с использованием системы уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в многоквартирном доме о наличии задолженности, о необходимости погашения такой задолженности в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления органа государственного жилищного надзора и о последствиях, предусмотренных настоящим Кодексом в связи с непогашением задолженности в установленный срок.
(часть 8 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 28.12.2016 N 498-ФЗ, от 03.02.2025 N 6-ФЗ)

9. Владелец специального счета, получивший уведомление органа государственного жилищного надзора, указанное в части 8 настоящей статьи, не позднее чем в течение пяти дней информирует в письменной форме и с использованием системы собственников помещений в данном многоквартирном доме, имеющих задолженность, послужившую основанием для направления указанного уведомления органа государственного жилищного надзора, о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение. В случае отсутствия погашения такой задолженности за два месяца до истечения срока, установленного в соответствии с частью 8 настоящей статьи, владелец специального счета обязан инициировать проведение общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.
(часть 9 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

9.1. Региональный оператор, избранный решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в качестве владельца специального счета и получивший уведомление органа государственного жилищного надзора, указанное в части 8 настоящей статьи, не позднее чем в течение пяти дней информирует в письменной форме и с использованием системы лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, и собственников помещений в данном многоквартирном доме, имеющих задолженность, послужившую основанием для направления указанного уведомления органа государственного жилищного надзора, о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение. В случае отсутствия погашения такой задолженности за два месяца до истечения срока, установленного в соответствии с частью 8 настоящей статьи, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, лицо, указанное в части 3 статьи 164 настоящего Кодекса, при непосредственном управлении многоквартирным домом обязаны инициировать проведение общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.
(часть 9.1 введена Федеральным законом от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

10. Если в течение пяти месяцев с даты получения уведомления, указанного в части 8 настоящей статьи, задолженность не была погашена в размере, указанном в уведомлении органа государственного жилищного надзора, и последнему не представлены документы, подтверждающие погашение такой задолженности, орган государственного жилищного надзора в течение одного месяца с даты истечения пяти месяцев с даты получения владельцем специального счета уведомления, указанного в части 8 настоящей статьи, уведомляет об этом орган местного самоуправления, который в течение месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора. Положения настоящей части не применяются в случае наличия займа и (или) кредита за проведенный

капитальный ремонт, которые не погашены в сроки, установленные договором займа и (или) кредитным договором, и погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет.
(часть 10 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ; в ред. Федерального закона от 03.02.2025 N 6-ФЗ)

Статья 174. Использование средств фонда капитального ремонта

1. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, оплаты товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 167 настоящего Кодекса, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только услуг и (или) работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 настоящего Кодекса, и работ, предусмотренных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, оплата товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 167 настоящего Кодекса, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), и уплата процентов за пользование такими кредитами, займами.
(в ред. Федеральных законов от 04.08.2023 N 433-ФЗ, от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

2. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 настоящего Кодекса по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме. В случае сноса многоквартирного дома средства фонда капитального ремонта за вычетом израсходованных средств на цели сноса и оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме до принятия в установленном Правительством Российской Федерации порядке решения о признании такого дома аварийным распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений. В случае принятия нормативного правового акта субъекта Российской Федерации, в соответствии с которым из региональной программы капитального ремонта исключаются многоквартирные дома, в которых имеется менее чем пять квартир, и в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и, соответственно, изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений, за вычетом израсходованных средств на ранее оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме. В случае принятия решений о закрытии населенного пункта и об исключении многоквартирных домов, расположенных на его территории, из региональной программы капитального ремонта средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений, за вычетом израсходованных средств на ранее оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме.
(в ред. Федеральных законов от 28.11.2018 N 434-ФЗ, от 06.02.2020 N 13-ФЗ)

Глава 16. ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

КонсультантПлюс: примечание.

Особенности страхования денежных средств, размещенных на специальном счете (специальном депозите), предназначенном для формирования и использования средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (ФЗ от 23.12.2003 N 177-ФЗ).

Статья 175. Специальный счет

Перспективы и риски арбитражных споров. Ситуации, связанные со ст. 175 ЖК РФ
- Лицо, управляющее МКД, хочет обязать регионального оператора перечислить денежные средства на специальный счет в связи с изменением способа формирования фонда капитального ремонта

1. Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными настоящим Кодексом. Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются на цели, указанные в статье 174 настоящего Кодекса.

2. Владельцем специального счета может быть:

1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 136 настоящего Кодекса;
(в ред. Федеральных законов от 21.07.2014 N 255-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.
(п. 3 введен Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ; в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

3.1. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним.
(часть 3.1 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

3.2. Уполномоченное лицо, указанное в части 3.1 настоящей статьи, обязано представлять владельцу специального счета в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт.
(часть 3.2 введена Федеральным законом от 28.12.2016 N 498-ФЗ)

4. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

5. Договор специального счета является бессрочным.

6. На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в пункте 1.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, а также договора строительного подряда, предусмотренного частью 7 статьи 166 настоящего Кодекса, заключенного на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.
(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 238-ФЗ)

7. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

8. В случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации владельца специального счета, признания владельца специального счета банкротом, а также в случае, если управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в этом доме либо такое прекращение деятельности по управлению многоквартирным домом предусмотрено законодательством или решением суда, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны на общем собрании принять решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. Указанное решение должно быть принято и реализовано не позднее чем в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом, прекращения управления многоквартирным домом лицами, являющимися владельцами специального счета и указанными в настоящей части. Дата прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом определяется в соответствии с требованиями статей 162 и 200 настоящего Кодекса.
(часть 8 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

9. Не позднее чем за месяц до окончания срока, установленного частью 8 настоящей статьи, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. В случае, если решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта не принято или не реализовано либо данное собрание не проведено, орган местного самоуправления не позднее даты истечения срока, указанного в части 8 настоящей статьи, принимает решение об определении регионального оператора владельцем специального счета. При этом орган местного самоуправления направляет копию решения в адрес регионального оператора, органа государственного жилищного надзора, российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет, а также размещает данное решение в системе.
(часть 9 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ; в ред. Федерального закона от 28.12.2016 N 498-ФЗ)

10. К владельцу специального счета, определенному на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 8 настоящей статьи или органом местного самоуправления в соответствии с частью 9 настоящей статьи, с момента принятия такого решения переходят все права и обязанности прежнего владельца специального счета, включая права и обязанности, возникшие по договорам, заключенным с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, а также по иным договорам займа и (или) кредитным договорам, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии).
(часть 10 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

11. До момента определения нового владельца специального счета по основаниям и в порядке, которые установлены частями 8 и 9 настоящей статьи, лица, являющиеся владельцами специального счета, обеспечивают надлежащее исполнение обязательств в соответствии с требованиями, установленными настоящим Кодексом для владельцев специального счета.
(часть 11 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

12. Прежний владелец специального счета в течение трех дней с даты принятия решения о выборе владельца специального счета обязан передать, а владелец специального счета, определенный в соответствии с частями 8 и 9 настоящей статьи и частью 10 статьи 173 настоящего Кодекса, принять документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, документы, представляемые в органы государственного жилищного надзора, и иные документы, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета, а также договоры займа и (или) кредитные договоры, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии).
(часть 12 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

Статья 175.1. Специальный депозит

(введена Федеральным законом от 03.07.2016 N 355-ФЗ)

1. Владелец специального счета на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме размещает временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным частью 2 статьи 176 настоящего Кодекса, на основании договора специального депозита, который заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и с особенностями, установленными настоящим Кодексом.

2. Доходы, полученные от размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, могут использоваться только в целях, указанных в части 1 статьи 174 настоящего Кодекса.

3. Внесение денежных средств на специальный депозит осуществляется исключительно со специального счета. Возврат денежных средств, размещенных на специальном депозите, и уплата процентов по нему допускаются только на специальный счет владельца такого счета.

4. На денежные средства, размещенные на специальном депозите, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца специального счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в пунктах 1.1-1 и 1.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, а также договора строительного подряда, предусмотренного частью 7 статьи 166 настоящего Кодекса, заключенного на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.
(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 238-ФЗ)

Статья 176. Особенности открытия и закрытия специального счета

1. Специальный счет открывается на имя лица, указанного в частях 2 и 3 статьи 175 настоящего Кодекса, при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с пунктом 1.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, и других документов, предусмотренных банковскими правилами. Российская кредитная организация не вправе отказать в заключении договора на открытие и ведение специального счета в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме определили данную российскую кредитную организацию для открытия специального счета.
(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

2. Специальный счет может быть открыт в российской кредитной организации, соответствующей требованиям к уровню кредитного рейтинга по национальной рейтинговой шкале, установленным Правительством Российской Федерации. Правительство Российской Федерации вправе устанавливать дифференцированные требования к уровню кредитного рейтинга и определять случаи, при которых требования к уровню кредитного рейтинга не применяются.
(часть 2 в ред. Федерального закона от 13.12.2024 N 475-ФЗ)

2.1. Владелец специального счета обязан осуществлять контроль за соответствием российской кредитной организации требованиям, установленным частью 2 настоящей статьи. В случае, если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать указанным требованиям, владелец специального счета обязан уведомить в течение пятнадцати дней со дня, когда кредитная организация перестала соответствовать указанным требованиям, в письменной форме и с использованием системы собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, а также вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью. При этом собственники помещений в многоквартирном доме обязаны принять такое решение в течение двух месяцев с момента их уведомления. Владелец специального счета, за исключением случаев, если он является инициатором проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в обязательном порядке уведомляется о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором планируется рассмотреть вопрос о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, и вправе участвовать в таком собрании. Копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, созванного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью, в течение трех календарных дней со дня проведения общего собрания, но не позднее двух месяцев со дня уведомления собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью, направляется владельцу специального счета лицом, инициировавшим проведение такого общего собрания. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о выборе иной российской кредитной организации в установленный срок, а также в случае неполучения копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, созванного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью, владелец специального счета самостоятельно определяет российскую кредитную организацию и в течение пятнадцати дней открывает специальный счет с уведомлением собственников помещений в

многоквартирном доме, органов государственного жилищного надзора об открытии нового специального счета, в том числе в электронной форме с использованием системы.
(часть 2.1 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ; в ред. Федерального закона от 13.12.2024 N 475-ФЗ)

3. Договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о замене владельца специального счета, а также в других случаях замены владельца специального счета, предусмотренных настоящим Кодексом, договор специального счета сохраняется в силе, при этом права и обязанности по указанному договору переходят к новому владельцу специального счета. Такой переход прав и обязанностей по договору специального счета к новому владельцу этого счета не является основанием для прекращения или изменения существовавших до такого перехода прав займодавца, кредитора в отношении средств на этом счете, обеспечивающих возврат займа, кредита, полученных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

4. Остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца специального счета:

1) на счет регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта;

2) на другой специальный счет в случае замены владельца специального счета или кредитной организации на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

5. Владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на специальном счете, на счет регионального оператора или другой специальный счет в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в срок, установленный настоящей частью, любой собственник помещения в многоквартирном доме, а в случае, предусмотренном пунктом 1 части 4 настоящей статьи, также региональный оператор вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого многоквартирного дома, с перечислением их на другой специальный счет или на счет регионального оператора.

Статья 177. Совершение операций по специальному счету

1. По специальному счету могут совершаться следующие операции:

1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за иные услуги и (или) работы, указанные в части 1 статьи 174 настоящего Кодекса;

2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, указанных в части 1 статьи 174 настоящего Кодекса, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

3) в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

4) в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

4.1) списание денежных средств во исполнение вступившего в законную силу решения суда;
(п. 4.1 введен Федеральным законом от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

4.2) списание ошибочно зачисленных на специальный счет денежных средств, связанное с ошибкой плательщика либо кредитной организации, при представлении владельцем специального счета заявления на возврат денежных средств, а также документа, подтверждающего оплату;
(п. 4.2 введен Федеральным законом от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

5) зачисление взносов на капитальный ремонт, пеней за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;
(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

5.1) зачисление средств финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со статьей 191 настоящего Кодекса;
(п. 5.1 введен Федеральным законом от 28.12.2016 N 498-ФЗ)

6) начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;

7) перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 174 настоящего Кодекса;

7.1) размещение денежных средств (части денежных средств) на специальном депозите и их зачисление со специального счета на специальный депозит, возврат денежных средств (части денежных средств), процентов от размещения денежных средств на специальном депозите в соответствии с условиями договора специального депозита на специальный счет;
(п. 7.1 введен Федеральным законом от 03.07.2016 N 355-ФЗ)

8) иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с настоящим Кодексом.

2. Операции по специальному счету, не предусмотренные частью 1 настоящей статьи, не допускаются.

3. Банк в порядке, установленном настоящей статьей, банковскими правилами и договором специального счета, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям настоящего Кодекса.

4. Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 238-ФЗ)

2) договор строительного подряда, предусмотренный частью 7 статьи 166 настоящего Кодекса, предусматривающий в том числе проведение строительного контроля, установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами;
(в ред. Федеральных законов от 20.12.2017 N 399-ФЗ, от 08.08.2024 N 238-ФЗ)

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части.

5. Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, займодавцем с указанием этих банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа;

2) кредитного договора, договора займа.

6. Банк отказывает в выполнении распоряжения владельца специального счета о совершении соответствующей операции, в подтверждение которой не представлены документы, указанные в частях 4 и 5 настоящей статьи.

7. Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют либо по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме, либо при изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, по требованию

регионального оператора в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, либо по требованию нового владельца специального счета, определенного на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 8 статьи 175 настоящего Кодекса или органом местного самоуправления в соответствии с частью 9 статьи 175 настоящего Кодекса, либо по запросу органа государственного жилищного надзора информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету. Владелец специального счета ведет учет средств, поступивших на специальный счет, в соответствии с правилами части 2 статьи 183 настоящего Кодекса. Ведение такого учета может осуществляться в электронной форме.
(в ред. Федеральных законов от 28.12.2016 N 498-ФЗ, от 20.12.2017 N 399-ФЗ, от 04.11.2025 N 403-ФЗ)

Глава 17. ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА ПО ФИНАНСИРОВАНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Статья 178. Правовое положение регионального оператора

1. Региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда.

2. Региональный оператор создается субъектом Российской Федерации, и им может быть создано несколько региональных операторов, каждый из которых осуществляет деятельность на части территории такого субъекта Российской Федерации.

2.1. Региональный оператор не может быть признан несостоятельным (банкротом). Субъект Российской Федерации, как учредитель регионального оператора, не вправе принять решение о его ликвидации.
(часть 2.1 введена Федеральным законом от 20.12.2017 N 399-ФЗ)

3. Деятельность регионального оператора осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации с учетом особенностей, установленных настоящим Кодексом, принятыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

4. Региональный оператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций, за исключением случаев, предусмотренных частью 4.2 настоящей статьи.
(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

4.1. Утратил силу. - Федеральный закон от 03.07.2016 N 355-ФЗ.

4.2. Региональные операторы в целях представления и защиты своих общих интересов, координации своей деятельности, объединения усилий для повышения эффективности своей деятельности и иных связанных с деятельностью в качестве региональных операторов целях, не противоречащих федеральным законам и имеющих некоммерческий характер, вправе создавать ассоциации и союзы региональных операторов, являться членами таких ассоциаций, союзов. Региональный оператор вправе быть членом саморегулируемой организации, если такое членство обусловлено необходимостью осуществления региональным оператором отдельных видов деятельности в целях выполнения им возложенных на него функций.
(часть 4.2 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

5. Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.
(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

6. Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

7. Методическое обеспечение деятельности региональных операторов (в том числе разработка методических рекомендаций по созданию регионального оператора и обеспечению его деятельности, контролю за работой регионального оператора в части организации проведения им капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также в части финансового контроля деятельности с учетом обеспечения публичности

результатов такого контроля, назначению на конкурсной основе руководителя регионального оператора, разработка рекомендуемых форм отчетности и порядка ее представления) осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 03.07.2016 N 355-ФЗ)

Статья 178.1. Требования к руководителю регионального оператора, кандидату на должность руководителя регионального оператора

(введена Федеральным законом от 03.07.2016 N 355-ФЗ)

1. Руководитель регионального оператора назначается на должность на конкурсной основе. Открытый конкурс на замещение должности руководителя регионального оператора проводится в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

2. Обстоятельствами, препятствующими назначению на должность руководителя регионального оператора, являются:

1) признание судом кандидата на должность руководителя регионального оператора недееспособным или ограниченно дееспособным;

2) нахождение указанного лица на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансере в связи с лечением от алкоголизма, наркомании, токсикомании, хронических и затяжных психических расстройств.

3. Не допускается наличие у руководителя регионального оператора, кандидата на должность руководителя регионального оператора:

1) неснятой или непогашенной судимости;

2) неисполненного наказания за административное правонарушение в форме дисквалификации независимо от сферы деятельности.

4. Руководитель регионального оператора не может быть депутатом законодательного органа субъекта Российской Федерации, депутатом органа местного самоуправления, государственным служащим. Сложение депутатом законодательного органа субъекта Российской Федерации, депутатом органа местного самоуправления своих полномочий или прекращение служебного контракта о прохождении государственной службы, освобождение от замещаемой должности государственной службы и увольнение с государственной службы кандидата на должность руководителя регионального оператора, признанного победителем открытого конкурса на замещение должности руководителя регионального оператора, должны быть произведены в течение одного месяца со дня принятия соответствующего решения конкурсной комиссией.
(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

5. Проверка соответствия обязательным квалификационным требованиям осуществляется в форме квалификационного экзамена, который проводится:

1) для кандидата на должность руководителя регионального оператора - при проведении открытого конкурса на замещение указанной должности;

2) для руководителя регионального оператора - не реже одного раза в три года начиная с момента назначения.

6. Обязательные квалификационные требования к руководителю регионального оператора, кандидату на должность руководителя регионального оператора, перечень вопросов, предлагаемых руководителю регионального оператора, кандидату на должность руководителя регионального оператора на квалификационном экзамене, порядок проведения квалификационного экзамена и определения его результатов утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Статья 179. Имущество регионального оператора

1. Имущество регионального оператора формируется за счет:

1) взносов учредителя;

2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

3) других не запрещенных законом источников.

2. Имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с настоящим Кодексом законом субъекта Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

3. Денежные средства, полученные региональным оператором и образующие фонд капитального ремонта в соответствии с частью 1 статьи 170 настоящего Кодекса, учитываются на счете, счетах регионального оператора, открытых для размещения средств фондов капитального ремонта, и могут использоваться только в целях, указанных в статье 174 настоящего Кодекса. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается. Региональный оператор открывает счет, счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 3 статьи 180 настоящего Кодекса, или в территориальных органах Федерального казначейства либо финансовых органах субъектов Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 180 настоящего Кодекса. Региональный оператор вправе размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на счете, счетах регионального оператора, в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации.
(часть 3 в ред. Федерального закона от 15.04.2019 N 60-ФЗ)

3.1. Денежные средства, полученные региональным оператором и не относящиеся в соответствии с частью 1 статьи 170 настоящего Кодекса к фонду капитального ремонта, подлежат зачислению на отдельный счет, и их размещение на счете, счетах регионального оператора, открытых для размещения средств фонда капитального ремонта в соответствии с частью 3 настоящей статьи, не допускается.
(часть 3.1 введена Федеральным законом от 15.04.2019 N 60-ФЗ)

4. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора, в том числе для оплаты товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 167 настоящего Кодекса. При этом законом субъекта Российской Федерации может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований.
(в ред. Федеральных законов от 04.08.2023 N 433-ФЗ, от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

5. На денежные средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, не может быть обращено взыскание по обязательствам регионального оператора, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в пункте 1.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, а также договоров поставки товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 167 настоящего Кодекса, и договоров строительного подряда, предусмотренных частью 7 статьи 166 настоящего Кодекса, заключенных с подрядными организациями.
(часть 5 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 04.08.2023 N 433-ФЗ, от 27.11.2023 N 561-ФЗ, от 08.08.2024 N 238-ФЗ)

6. Утратил силу. - Федеральный закон от 28.11.2018 N 434-ФЗ.

Статья 180. Функции регионального оператора

1. Функциями регионального оператора являются:

1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в

многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета. Региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета;

3) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

4) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета;

5) взаимодействие с органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

6) иные предусмотренные настоящим Кодексом, законом субъекта Российской Федерации и учредительными документами регионального оператора функции.

1.1. Закупки региональным оператором товаров, работ, услуг в целях выполнения функций регионального оператора, установленных частью 1 настоящей статьи, осуществляются в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Указанный порядок должен предусматривать конкурентные способы определения региональным оператором поставщиков (подрядчиков, исполнителей) с учетом повышения эффективности, результативности осуществления закупок товаров, работ, услуг, обеспечения гласности, открытости и прозрачности осуществления таких закупок, предотвращения коррупции и других злоупотреблений в сфере таких закупок, аудит и контроль закупок, порядок формирования и ведения реестра недобросовестных подрядчиков федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации. Информация о закупках региональным оператором товаров, работ, услуг размещается в единой информационной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.
(часть 1.1 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ; в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 355-ФЗ)

1.2. В случае, предусмотренном частью 7 статьи 167 настоящего Кодекса, региональный оператор осуществляет закупку товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также реализацию закупленных и не использованных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом к функциям регионального оператора относятся:
(в ред. Федерального закона от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

1) закупка товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, путем использования конкурентных способов определения поставщиков в целях заключения с ними от своего имени соответствующих договоров поставки товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), предусматривающих в том числе установление гарантийного срока на поставленные товары (материалы и оборудование, в том числе высокотехнологичное оборудование) продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования);

2) приемка поставленных товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включающая в себя в том числе осуществление контроля за сроком поставки и качеством таких товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования);

3) реализация закупленных и не использованных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования).
(часть 1.2 введена Федеральным законом от 04.08.2023 N 433-ФЗ)

2. Порядок выполнения региональным оператором своих функций, в том числе порядок осуществляемого им финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

3. Региональный оператор открывает счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 176 настоящего Кодекса, и отобраны им по результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются Правительством Российской Федерации. Положения настоящей части также распространяются на открытие региональным оператором специальных счетов в случаях, если вопрос о выборе российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, в соответствии с пунктом 5 части 4 статьи 170 настоящего Кодекса считается переданным на усмотрение регионального оператора.
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 03.07.2016 N 355-ФЗ, от 20.12.2017 N 399-ФЗ, от 13.12.2024 N 475-ФЗ)

4. Региональный оператор вправе открывать счета, за исключением специальных счетов, в территориальных органах Федерального казначейства или финансовых органах субъектов Российской Федерации, если это предусмотрено законами субъектов Российской Федерации.
(часть 4 в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

Статья 181. Формирование фондов капитального ремонта на счете регионального оператора

(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

1. Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решения о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 170 настоящего Кодекса, имеют права и исполняют обязанности, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, начиная с даты, определяемой в соответствии с частью 3 статьи 169 и частями 5.1 и 5.2 статьи 170 настоящего Кодекса, а региональный оператор должен исполнять обязанности по обеспечению проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные статьей 182 настоящего Кодекса, перечислить в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, денежные средства фонда капитального ремонта на специальный счет или выплатить собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям указанных собственников в фонде капитального ремонта, исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом.
(в ред. Федеральных законов от 29.07.2017 N 257-ФЗ, от 19.12.2023 N 601-ФЗ)

2. Собственники помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора:

1) ежемесячно вносят в установленные в соответствии со статьей 171 настоящего Кодекса сроки и в полном объеме на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, уплачивают пени в связи с ненадлежащим исполнением указанными собственниками обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;

2) принимают решения, участвуют в принятии решений, которые предусмотрены настоящим Кодексом, в связи с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме;

3) участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме;

4) запрашивают и получают предусмотренные настоящим Кодексом сведения (информацию) от заинтересованных лиц;

5) реализуют иные права и исполняют иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

3. Методическое обеспечение деятельности регионального оператора в части организации его взаимоотношений с собственниками помещений в многоквартирном доме осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

4. Региональный оператор применяет установленные законодательством меры, включая начисление пеней, установленных частью 14.1 статьи 155 настоящего Кодекса, в отношении собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт.

5. В случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были оказаны отдельные услуги и

(или) были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих услуг и (или) работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное оказание этих услуг и (или) повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются, средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 настоящего Кодекса, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Статья 182. Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Перспективы и риски арбитражных споров. Ситуации, связанные со ст. 182 ЖК РФ
- Региональный оператор хочет взыскать с уполномоченного органа убытки, возникшие в связи с проведением работ по капитальному ремонту в МКД, признанном впоследствии аварийным
- Лицо, управляющее МКД, хочет обязать регионального оператора устранить недостатки, допущенные при проведении капитального ремонта

1. Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.
(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

2. Региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан:
(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

1) в сроки, предусмотренные частью 3 статьи 189 настоящего Кодекса, подготовить и направить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;

2) обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

3) привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, указанные в части 7 статьи 166 настоящего Кодекса, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры, предусматривающие в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами;
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 08.08.2024 N 238-ФЗ)

4) контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

4.1) обеспечить установление в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту, в том числе недопуска собственником, лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, либо лицом, выполняющим

работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подрядной организации к проведению таких работ;
(п. 4.1 введен Федеральным законом от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

5) осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечить создание соответствующих комиссий с участием представителей исполнительных органов субъектов Российской Федерации, ответственных за реализацию региональных программ капитального ремонта и (или) краткосрочных планов их реализации, и (или) органов местного самоуправления, лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом, и представителей собственников помещений в многоквартирном доме;
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 02.12.2019 N 391-ФЗ, от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

6) в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, перечислять денежные средства фонда капитального ремонта на специальный счет или выплачивать собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям указанных собственников в фонде капитального ремонта;
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

7) аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирном доме;
(п. 7 введен Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

8) вести учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме, а также с соблюдением иных требований, установленных настоящим Кодексом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации;
(п. 8 введен Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

9) представлять своими силами или силами третьих лиц собственнику платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме, за капитальный ремонт общего имущества в котором вносится взнос;
(п. 9 введен Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

10) разместить на своем официальном сайте информацию о правах и об обязанностях собственников помещений в многоквартирном доме и регионального оператора, возникающих в связи с исполнением требований настоящего Кодекса, нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, об организации проведения капитального ремонта, а также иные сведения, перечень которых определяется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
(п. 10 введен Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

11) нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений;
(п. 11 введен Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

12) исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.
(п. 12 введен Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

2.1. Региональный оператор, реализующий функции, указанные в части 1.2 статьи 180 настоящего Кодекса:

1) обеспечивает закупку товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) осуществляет приемку поставленных товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество поставленных товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования).
(часть 2.1 введена Федеральным законом от 04.08.2023 N 433-ФЗ)

3. К выполнению инженерных изысканий, подготовке проектной документации, осуществлению капитального ремонта объектов капитального строительства региональный оператор обязан привлечь индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, являющихся членами соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.
(часть 3 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 372-ФЗ)

4. Законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены случаи, при которых функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) и (или) муниципальными бюджетными и казенными учреждениями (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе - государственными бюджетными и казенными учреждениями, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются муниципальными бюджетными и казенными учреждениями) на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором.
(часть 4 в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

5. Привлечение региональным оператором, в частности в случае, предусмотренном частью 3 настоящей статьи, органами государственной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, государственными, муниципальными бюджетными, казенными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, поставщиков товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 167 настоящего Кодекса, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 04.08.2023 N 433-ФЗ, от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

6. Региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.
(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

7. Возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме.

Статья 183. Учет фондов капитального ремонта региональным оператором

1. Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (далее - система учета фондов капитального ремонта). Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме. Ведение такого учета может осуществляться в электронной форме.

2. Система учета фондов капитального ремонта включает в себя, в частности, сведения о:

1) размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней;
(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

2) размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4) кредитах, займах, привлеченных региональным оператором в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также погашении таких кредитов, займов.
(п. 4 введен Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

3. Региональный оператор по запросу предоставляет сведения, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме лицу, указанному в части 3 статьи 164 настоящего Кодекса.

3.1. Отчет регионального оператора, содержащий сведения, указанные в части 2 настоящей статьи, размещается ежеквартально на сайте регионального оператора по форме и в сроки, которые установлены федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(часть 3.1 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

4. Функции регионального оператора по ведению системы учета фондов капитального ремонта могут осуществляться иным юридическим лицом, созданным в форме государственного бюджетного или казенного учреждения, на основании договора, заключенного с региональным оператором, в случае, если это предусмотрено законом субъекта Российской Федерации. При этом региональный оператор несет ответственность за действия такого юридического лица как за свои собственные.
(часть 4 введена Федеральным законом от 28.12.2013 N 417-ФЗ)

Статья 184. Возврат средств фонда капитального ремонта

(в ред. Федерального закона от 28.11.2018 N 434-ФЗ)

Возврат средств фонда капитального ремонта собственникам помещений осуществляется региональным оператором в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 174 настоящего Кодекса.

Статья 185. Основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

1. Требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора устанавливаются настоящей статьей и законом субъекта Российской Федерации.

2. Объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в зависимости от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году. При этом размер указанной доли устанавливается законом субъекта Российской Федерации с учетом остатка средств, не использованных региональным оператором в предыдущем периоде.
(в ред. Федеральных законов от 28.12.2013 N 417-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

3. Дополнительные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора могут устанавливаться законом субъекта Российской Федерации.

Статья 186. Контроль за деятельностью регионального оператора

1. Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется уполномоченным исполнительным органом субъекта Российской Федерации в порядке, установленном высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации.
(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

2. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации:

1) осуществляет контроль за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

2) направляет региональному оператору представления и (или) предписания об устранении выявленных нарушений требований законодательства Российской Федерации.

3. Органы государственного финансового контроля субъектов Российской Федерации и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

Статья 187. Отчетность и аудит регионального оператора

1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией (аудитором), отбираемой субъектом Российской Федерации на конкурсной основе.

2. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, а также учредительными документами регионального оператора. Оплата услуг аудиторской организации (аудитора) осуществляется за счет средств регионального оператора, за исключением средств, полученных в виде платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

3. Не позднее чем через пять дней со дня представления аудиторского заключения аудиторской организацией (аудитором) региональный оператор обязан направить копию аудиторского заключения в уполномоченный исполнительный орган субъекта Российской Федерации, указанный в части 1 статьи 186 настоящего Кодекса.
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 08.08.2024 N 232-ФЗ)

4. Годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение размещаются на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне, коммерческой тайне в порядке и в сроки, которые установлены нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Статья 188. Ответственность регионального оператора

1. Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств в соответствии с настоящим Кодексом и принятыми в соответствии с ним законами субъектов Российской Федерации, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.
(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

2. Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах, указанными в части 1 настоящей статьи.

Глава 18. ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Статья 189. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

> Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 189 ЖК РФ
> - Организация, ответственная за проведение капитального ремонта, хочет обязать собственника (нанимателя) предоставить доступ в помещение для проведения работ по капитальному ремонту

1. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением

случаев, предусмотренных частями 6 и 6.1 настоящей статьи.
(в ред. Федерального закона от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

2. Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

3. Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.
(в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

4. Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в части 3 настоящей статьи (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение в соответствии с частями 5 и 5.1 настоящей статьи.
(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 238-ФЗ)

5. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 190 настоящего Кодекса;

3) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.
(часть 5 в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

5.1. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

3) сроки проведения капитального ремонта;

4) источники финансирования капитального ремонта;

4.1) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено заключить договор строительного подряда, предусмотренный частью 7 статьи 166 настоящего Кодекса, для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
(п. 4.1 введен Федеральным законом от 08.08.2024 N 238-ФЗ)

5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.
(часть 5.1 введена Федеральным законом от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

6. В случае, если в срок, указанный в части 4 настоящей статьи, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о

проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня истечения указанного срока принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта, уведомив собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятом решении, в том числе с использованием системы.
(часть 6 в ред. Федерального закона от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

6.1. В случае проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в целях восстановления технического состояния этого многоквартирного дома в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера, решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме принимается без проведения общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В целях восстановления технического состояния многоквартирного дома в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера, капитальный ремонт общего имущества в этом многоквартирном доме проводится без включения этого многоквартирного дома в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта и только в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера, за счет средств регионального оператора, определенных статьей 185 настоящего Кодекса и законом субъекта Российской Федерации в качестве денежных средств для обеспечения финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, и учитывается при ежегодном внесении изменений в региональную программу капитального ремонта.
(часть 6.1 введена Федеральным законом от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

7. В случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня получения соответствующего уведомления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. Решение о капитальном ремонте общего имущества в этом многоквартирном доме принимается в соответствии с частями 3 - 6 настоящей статьи. В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора. Положения настоящей части не применяются в случае наличия непогашенных кредита и (или) займа, погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на соответствующий специальный счет.
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 28.12.2016 N 498-ФЗ, от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

8. В течение десяти дней с даты подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме региональный оператор обязан передать лицу, осуществляющему управление этим многоквартирным домом, копии документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме (в том числе копии проектной, сметной документации, договора строительного подряда, предусмотренного частью 7 статьи 166 настоящего Кодекса, актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ) и иные документы, связанные с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов.
(часть 8 введена Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ; в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 238-ФЗ)

Статья 190. Финансирование расходов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

Перспективы и риски арбитражных споров. Ситуации, связанные со ст. 190 ЖК РФ
- Региональный оператор хочет взыскать с уполномоченного органа убытки, возникшие в связи с проведением работ по капитальному ремонту в МКД, признанном впоследствии аварийным

1. Региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

2. Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору строительного подряда, предусмотренному частью 7 статьи 166 настоящего Кодекса, является акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи). Такой акт приемки должен быть подписан, в том числе органом местного самоуправления и лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме). Порядок и сроки подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также порядок взаимодействия участников подписания такого акта, в том числе с комиссией, осуществляющей приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору поставки товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 167 настоящего Кодекса, является подписанный региональным оператором и поставщиком акт приемки товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования).
(в ред. Федеральных законов от 16.04.2022 N 100-ФЗ, от 04.08.2023 N 433-ФЗ, от 27.11.2023 N 561-ФЗ, от 08.08.2024 N 238-ФЗ)

3. Региональный оператор может уплачивать в качестве аванса не более чем тридцать процентов стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

3.1. Региональный оператор может уплачивать в качестве аванса более чем тридцать процентов стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случаях и порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.
(часть 3.1 введена Федеральным законом от 01.05.2022 N 124-ФЗ)

4. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Превышение этой предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ, не указанных в части 1 статьи 166 настоящего Кодекса и нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации, принятом в соответствии с частью 2 статьи 166 настоящего Кодекса, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Статья 190.1. Особенности организации капитального ремонта многоквартирных домов, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения

(введена Федеральным законом от 20.12.2017 N 399-ФЗ)

Перспективы и риски арбитражных споров. Ситуации, связанные со ст. 190.1 ЖК РФ
- Лицо, управляющее МКД, хочет обязать уполномоченный орган выполнить капитальный ремонт общего имущества МКД, так как он не был выполнен на момент приватизации

1. В случае, если до даты приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме такой многоквартирный дом был включен в перспективный и (или) годовой план капитального ремонта жилищного фонда в соответствии с нормами о порядке разработки планов капитального ремонта жилищного фонда, действовавшими на указанную дату, но капитальный ремонт на дату приватизации первого жилого помещения проведен не был, и при условии, что капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме после даты приватизации первого жилого помещения до даты включения такого многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта не проводился за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в

соответствии с требованиями настоящей статьи проводит орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на дату приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, являвшиеся наймодателем (далее - бывший наймодатель). В случае, если за счет средств соответствующих бюджетов проведен капитальный ремонт только отдельных элементов общего имущества в многоквартирном доме, обязанность бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта распространяется на те элементы общего имущества в многоквартирном доме, капитальный ремонт которых не был проведен.

2. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые требовалось провести на дату приватизации первого жилого помещения в таком доме в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, действовавшими на указанную дату, определяется бывшим наймодателем в порядке, установленном субъектом Российской Федерации, из числа установленных частью 1 статьи 166 настоящего Кодекса. Стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с требованиями части 4 статьи 190 настоящего Кодекса. Срок проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

3. Проведение бывшим наймодателем капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется путем финансирования за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанное финансирование производится с учетом способа формирования фонда капитального ремонта путем перечисления средств в объеме, определенном в соответствии с частью 2 настоящей статьи, на счет регионального оператора либо на специальный счет в порядке и на условиях, предусмотренных соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

4. Обязательство бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме не освобождает собственников помещений в многоквартирном доме от уплаты взносов на капитальный ремонт. Средства фонда капитального ремонта, формируемого собственниками помещений в многоквартирном доме, используются на проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

5. Собственники помещений в многоквартирном доме должны быть проинформированы в порядке, установленном субъектом Российской Федерации, об исполнении бывшим наймодателем обязанности по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также о положениях части 4 настоящей статьи.

6. Собственники помещений в многоквартирном доме участвуют в принятии работ, выполненных в рамках исполнения обязанности бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта в соответствии с настоящей статьей, в порядке, предусмотренном для принятия работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта. Лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе подписывать соответствующие акты, определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 191. Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта

1. Финансирование закупки товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 167 настоящего Кодекса, а также услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе в многоквартирных домах, не подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, указанным в пункте 1 части 2 статьи 168 настоящего Кодекса, может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской

Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.
(в ред. Федеральных законов от 28.12.2013 N 417-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 04.08.2023 N 433-ФЗ, от 27.11.2023 N 561-ФЗ)

2. Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.
(в ред. Федерального закона от 28.12.2013 N 417-ФЗ)

Раздел X. ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

(введен Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

Глава 19. ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

Статья 192. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 в ч. 1 ст. 192 вносятся изменения (ФЗ от 15.10.2025 N 375-ФЗ). См. будущую редакцию.

1. Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - лицензия), предоставленной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации (далее - лицензионная комиссия).
(в ред. Федерального закона от 27.12.2019 N 478-ФЗ)

2. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

3. Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами включает в себя деятельность органов государственного жилищного надзора по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществление регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.
(часть 3 в ред. Федерального закона от 11.06.2021 N 170-ФЗ)

4. Лицензия предоставляется сроком на пять лет и действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого она предоставлена. Срок действия лицензии продлевается по истечении пяти лет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Лицензия не подлежит передаче третьим лицам.
(в ред. Федеральных законов от 31.12.2017 N 485-ФЗ, от 27.12.2019 N 478-ФЗ)

5. К отношениям, связанным с осуществлением лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами, применяются положения Федерального закона от 4 мая 2011 года N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" с учетом особенностей, установленных настоящим Кодексом.

6. Положения Федерального закона от 4 мая 2011 года N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" о приостановлении, возобновлении действия лицензии, а также об установлении оснований для аннулирования лицензии не применяются при осуществлении лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

7. Контроль за соблюдением органами государственного жилищного надзора требований настоящего Кодекса и Федерального закона от 4 мая 2011 года N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" к лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами осуществляется федеральным органом

исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В случае нарушения требований настоящего Кодекса и Федерального закона от 4 мая 2011 года N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" к лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами должностные лица уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти выдают руководителю органа государственного жилищного надзора обязательные для исполнения предписания об устранении допущенных нарушений.
(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

Статья 193. Лицензионные требования

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

Перспективы и риски арбитражных споров. Ситуации, связанные со ст. 193 ЖК РФ
- Соискателю лицензии отказали в выдаче лицензии на управление многоквартирными домами
- Лицензирующий орган обратился в суд с требованием аннулировать (приостановить) лицензию

1. Лицензионными требованиями являются:

1) регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации. Юридические лица и индивидуальные предприниматели, зарегистрированные на территориях иностранных государств, к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами не допускаются;

1.1) отсутствие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования соискателя лицензии или лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее;
(п. 1.1 введен Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.03.2028 п. 2 ч. 1 ст. 193 излагается в новой редакции (ФЗ от 29.12.2025 N 529-ФЗ).

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 в п. 2 ч. 1 ст. 193 вносятся изменения (ФЗ от 15.10.2025 N 375-ФЗ). См. будущую редакцию.

КонсультантПлюс: примечание.
До 01.03.2028 лица, управляющие МКД на основании лицензий, вправе представить в лицензирующий орган свидетельства о квалификации должностных лиц, указанных в п. 2 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ (в ред. ФЗ от 29.12.2025 N 529-ФЗ), взамен квалификационных аттестатов.

КонсультантПлюс: примечание.
О соблюдении лицензионных требований в случае мобилизации сотрудника, наличие которого обязательно, см. Постановление Правительства РФ от 12.03.2022 N 353.

2) наличие у должностного лица (единоличного исполнительного органа юридического лица, руководителя юридического лица или его филиала либо индивидуального предпринимателя, осуществляющих управление многоквартирным домом, а в случае заключения договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа - единоличного исполнительного органа юридического лица или индивидуального предпринимателя, которым такие полномочия переданы) лицензиата, соискателя лицензии квалификационного аттестата;
(п. 2 в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

3) отсутствие у должностного лица и (или) учредителя (участника) лицензиата, должностного лица и (или) учредителя (участника) соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;
(в ред. Федерального закона от 25.12.2023 N 662-ФЗ)

4) отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, лиц, являвшихся учредителями (участниками) лицензиата, лицензия которого аннулирована и доля в уставном капитале которого превышала пятьдесят процентов, а также лиц, в том числе являвшихся учредителями (участниками) лицензиата, доля в уставном капитале которого превышала пятьдесят процентов, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации (далее - реестр дисквалифицированных лиц), информации о должностном лице лицензиата, должностном лице соискателя лицензии, об учредителе (участнике) лицензиата, учредителе (участнике) соискателя лицензии. Требования настоящего пункта, предъявляемые к учредителю (участнику) соискателя лицензии, не применяются в отношении органа государственной власти Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, осуществляющих функции и полномочия учредителя лицензиата, лицензия которого аннулирована;
(п. 4 в ред. Федерального закона от 25.12.2023 N 662-ФЗ)

5) отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее предоставленной лицензиату, соискателю лицензии;
(в ред. Федерального закона от 27.12.2019 N 478-ФЗ)

6) утратил силу с 1 июля 2019 года. - Федеральный закон от 28.12.2016 N 469-ФЗ;

6.1) соблюдение лицензиатом требований к размещению информации, установленных частью 10.1 статьи 161 настоящего Кодекса, требований к обеспечению информационного взаимодействия, предусмотренного частью 6 статьи 165 настоящего Кодекса;
(п. 6.1 введен Федеральным законом от 28.12.2016 N 469-ФЗ; в ред. Федерального закона от 29.12.2025 N 529-ФЗ)

6.2) непривлечение к административной ответственности лицензиата, соискателя лицензии за грубое нарушение лицензионных требований в течение трех лет, предшествующих дате получения лицензии, дате продления срока ее действия;
(п. 6.2 введен Федеральным законом от 25.12.2023 N 662-ФЗ)

6.3) отсутствие в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве информации о банкротстве юридического лица, которое осуществляло деятельность по управлению многоквартирными домами и должностными лицами и (или) учредителями которого являлись должностные лица и (или) учредители соискателя лицензии, в течение трех лет, предшествующих дате обращения за лицензией такого соискателя лицензии;
(п. 6.3 введен Федеральным законом от 25.12.2023 N 662-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 ч. 1 ст. 193 дополняется п. 6.4 (ФЗ от 15.10.2025 N 375-ФЗ). См. будущую редакцию.

7) иные требования, установленные Правительством Российской Федерации.
(п. 7 введен Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

2. Правительство Российской Федерации утверждает положение о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами с указанием перечня грубых нарушений лицензионных требований.
(в ред. Федерального закона от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

Статья 194. Порядок принятия решения о предоставлении лицензии или об отказе в предоставлении лицензии

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 в ч. 1 ст. 194 вносятся изменения (ФЗ от 15.10.2025 N 375-ФЗ). См. будущую редакцию.

1. Заявление соискателя лицензии о предоставлении лицензии и прилагаемые к нему документы рассматриваются органом государственного жилищного надзора в порядке, установленном Федеральным законом от 4 мая 2011 года N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности", в срок, не превышающий тридцати рабочих дней со дня приема заявления о предоставлении лицензии и прилагаемых к нему документов.

По результатам рассмотрения заявления орган государственного жилищного надзора осуществляет подготовку для лицензионной комиссии мотивированного предложения о предоставлении лицензии или об отказе в ее предоставлении.

2. Основанием для отказа соискателю лицензии в предоставлении лицензии является:

1) установленное в ходе проверки заявления о предоставлении лицензии и прилагаемых к нему документов несоответствие соискателя лицензии лицензионным требованиям;

2) наличие в представленных соискателем лицензии заявлении о предоставлении лицензии и (или) прилагаемых к нему документах недостоверной или искаженной информации.

Статья 195. Реестры информации, содержащие сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

1. Сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности, содержатся в следующих реестрах:

1) реестр лицензий субъекта Российской Федерации;

2) сводный федеральный реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - сводный федеральный реестр лицензий);

3) реестр дисквалифицированных лиц.
(п. 3 в ред. Федерального закона от 25.12.2023 N 662-ФЗ)

2. Реестр лицензий субъекта Российской Федерации должен содержать раздел, который включает в себя сведения об адресе многоквартирного дома или адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

3. Ведение сводного федерального реестра лицензий и реестра дисквалифицированных лиц осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Органы государственного жилищного надзора обязаны представлять в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти сведения, необходимые для ведения указанных реестров, в порядке и в сроки, которые установлены Правительством Российской Федерации.

4. Сведения, содержащиеся в реестрах, указанных в части 1 настоящей статьи, являются открытыми, общедоступными и подлежат размещению в системе, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации. Перечень сведений, содержащихся в указанных реестрах, устанавливается Правительством Российской Федерации.
(в ред. Федерального закона от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

5. Запись в реестр дисквалифицированных лиц вносится уполномоченным федеральным органом исполнительной власти не позднее дня, следующего за днем представления органом государственного жилищного надзора сведений о вступлении в законную силу решения суда о назначении административного наказания в виде дисквалификации.

6. Сведения, внесенные в реестр дисквалифицированных лиц, а также сведения об аннулировании лицензии, внесенные в сводный федеральный реестр лицензий, подлежат хранению в течение трех лет с даты их внесения.

Статья 196. Региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

(в ред. Федерального закона от 11.06.2021 N 170-ФЗ)

1. Региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами осуществляется органами государственного жилищного надзора в соответствии с положением о лицензировании такой деятельности, утвержденным Правительством Российской Федерации.

2. Предметом регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами является соблюдение лицензиатами лицензионных требований.

3. Организация и осуществление регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами регулируются Федеральным законом от 31 июля 2020 года N 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации".

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 в наименование ст. 197 вносятся изменения (ФЗ от 15.10.2025 N 375-ФЗ). См. будущую редакцию.

Статья 197. Порядок информирования органов местного самоуправления, собственников помещений в многоквартирном доме и иных заинтересованных лиц о решениях, принятых лицензионной комиссией и органом государственного жилищного надзора

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 в ч. 1 ст. 197 вносятся изменения (ФЗ от 15.10.2025 N 375-ФЗ). См. будущую редакцию.

1. Орган местного самоуправления муниципального образования, на территории которого лицензиат осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами, собственники помещений в многоквартирном доме, деятельность по управлению которым осуществляет лицензиат, ресурсоснабжающие организации, с которыми лицензиатом заключены договоры поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, иные заинтересованные лица должны быть проинформированы о наличии оснований для исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о принятии решения об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о принятии лицензионной комиссией решения о направлении в суд заявления об аннулировании лицензии, о вступившем в законную силу решении суда об аннулировании лицензии и внесении соответствующей записи в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

2. Порядок и сроки информирования об обстоятельствах, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, а также лица, ответственные за соблюдение требований об информировании, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(в ред. Федерального закона от 19.10.2023 N 503-ФЗ)

Статья 198. Порядок размещения лицензиатом сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат. Основания и порядок внесения сведений о многоквартирном доме в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, исключения сведений о многоквартирном доме из указанного реестра

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

Перспективы и риски арбитражных споров. Ситуации, связанные со ст. 198 ЖК РФ
- Управляющая организация оспаривает исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий

1. Сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, подлежат размещению лицензиатом в системе. Состав указанных сведений, подлежащих размещению в системе, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(в ред. Федеральных законов от 28.12.2016 N 469-ФЗ, от 24.06.2023 N 276-ФЗ)

2. В случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.
(в ред. Федеральных законов от 28.12.2016 N 469-ФЗ, от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

3. Орган государственного жилищного надзора после получения сведений, указанных в части 2 настоящей статьи, вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в порядке и в сроки, утвержденные федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В случае непредставления лицензиатом указанных в части 2 настоящей статьи сведений о прекращении, расторжении договора управления многоквартирным домом в порядке и в сроки, которые установлены федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, орган государственного жилищного надзора вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации о включении сведений о многоквартирном доме в данный реестр и (или) об исключении из данного реестра таких сведений по результатам внеплановой проверки, основанием для проведения которой является поступление сведений от иного лицензиата в связи с прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом и заключением такого договора управления с иным лицензиатом. Положения настоящей части распространяются также на случаи изменения способа управления многоквартирным домом и представления в связи с этим в орган государственного жилищного надзора сведений, указанных в частях 6 и 7 статьи 110, частях 7 и 8 статьи 135 настоящего Кодекса.
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

3.1. В случае признания судом недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом, которое послужило основанием для направления в орган государственного жилищного надзора сведений, указанных в части 2 настоящей статьи, изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации вносятся органом государственного жилищного надзора на основании вступившего в законную силу решения суда о признании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительным не ранее даты вступления в силу такого решения суда.
(часть 3.1 введена Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

4. При выполнении требований о размещении указанных сведений в системе и внесении органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению таким домом с даты, определяемой в соответствии с частью 7 статьи 162 настоящего Кодекса, за исключением случая, указанного в части 7 настоящей статьи.
(в ред. Федерального закона от 28.12.2016 N 469-ФЗ)

5. В случае, если в течение двенадцати месяцев со дня выдачи органом государственного жилищного надзора предписания в отношении многоквартирного дома или многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом два и более раза было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного предписания, сведения о таких доме или домах по решению органа государственного жилищного надзора исключаются из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, за исключением предусмотренного частью 7 настоящей статьи случая принятия решения.
(часть 5 в ред. Федерального закона от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

5.1. В случае, если в течение двенадцати месяцев со дня выдачи органом государственного жилищного надзора предписания об устранении нарушений одного или нескольких лицензионных требований, предусмотренных пунктами 1 - 5 части 1 статьи 193 настоящего Кодекса, лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного предписания, по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению.
(часть 5.1 в ред. Федерального закона от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

5.2. В случае, если лицензиатом и (или) должностным лицом, должностными лицами лицензиата в течение двенадцати месяцев со дня назначения административного наказания за нарушение лицензионных требований, которое отнесено к грубым нарушениям лицензионных требований, вновь совершено такое нарушение лицензионных требований, по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения о многоквартирном доме или многоквартирных домах в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
(часть 5.2 введена Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ; в ред. Федерального закона от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

5.3. В случае, если в течение двенадцати месяцев лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом три и более раза было назначено административное наказание за воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного жилищного надзора по проведению проверок

или уклонение от таких проверок, по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения о многоквартирном доме или обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиатом были совершены действия (бездействие), направленные на воспрепятствование проведению таких проверок или уклонение от таких проверок.
(часть 5.3 введена Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

5.4. В случае вступления в законную силу решения суда о признании лицензиата банкротом в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению.
(часть 5.4 введена Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

6. Исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом в порядке, установленном статьей 200 настоящего Кодекса. С даты исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации лицензиат не вправе осуществлять деятельность по управлению таким многоквартирным домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 200 настоящего Кодекса.
(в ред. Федерального закона от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

7. В течение двух месяцев со дня надлежащего информирования в установленном статьей 197 настоящего Кодекса порядке собственников помещений в многоквартирном доме о наличии оснований для исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации указанные собственники вправе принять на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решение о продолжении осуществления лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом. В течение трех рабочих дней со дня оформления протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме орган государственного жилищного надзора должен быть уведомлен о принятом решении путем направления ему копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении. В этом случае сведения о таком доме не исключаются из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

Статья 199. Аннулирование лицензии и прекращение ее действия

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

Перспективы и риски арбитражных споров. Ситуации, связанные со ст. 199 ЖК РФ
- Лицензирующий орган обратился в суд с требованием аннулировать (приостановить) лицензию

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 в ч. 1 ст. 199 вносятся изменения (ФЗ от 15.10.2025 N 375-ФЗ). См. будущую редакцию.

1. Лицензия аннулируется по решению суда на основании рассмотрения заявления органа государственного жилищного надзора об аннулировании лицензии. Указанное заявление подается в суд на основании решения лицензионной комиссии.

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 в ч. 2 ст. 199 вносятся изменения (ФЗ от 15.10.2025 N 375-ФЗ). См. будущую редакцию.

2. Основанием для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии является исключение из реестра лицензий субъекта Российской Федерации по основаниям, указанным в частях 5 - 5.4 статьи 198 настоящего Кодекса, сведений о многоквартирных домах, общая площадь помещений в которых составляет пятнадцать и более процентов от общей площади помещений в многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществлял лицензиат в течение календарного года, предшествующего дате принятия лицензионной комиссией решения об обращении в суд.
(в ред. Федеральных законов от 31.12.2017 N 485-ФЗ, от 28.06.2022 N 217-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

Ст. 199 (в ред. ФЗ от 24.06.2023 N 273-ФЗ) распространяется на правоотношения, возникшие с 01.06.2023.

3. Действие лицензии прекращается в связи с аннулированием лицензии по решению суда, истечением срока действия лицензии, если такой срок не продлен в порядке, установленном частью 4 статьи 192 настоящего Кодекса, и по иным основаниям, указанным в Федеральном законе от 4 мая 2011 года N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности", со дня внесения соответствующих записей в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.
(в ред. Федерального закона от 24.06.2023 N 273-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
Ст. 200 (в ред. ФЗ от 24.06.2023 N 273-ФЗ) распространяется на правоотношения, возникшие с 01.06.2023.

Статья 200. Прекращение деятельности по управлению многоквартирными домами в связи с исключением сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, прекращением действия лицензии или ее аннулированием

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 200 ЖК РФ
- Собственник хочет признать расторгнутым договор управления многоквартирным домом, так как общим собранием было принято решение о расторжении договора в связи с выбором другого способа управления либо в связи с ненадлежащим выполнением управляющей организацией своих обязательств

1. Лицензиат в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации в порядке, установленном статьей 198 настоящего Кодекса, а также в случае, если срок действия лицензии не продлен в порядке, установленном частью 4 статьи 192 настоящего Кодекса, действие лицензии прекращено или она аннулирована в соответствии со статьей 199 настоящего Кодекса, обязан передать лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, в течение трех рабочих дней со дня наступления событий, предусмотренных частью 3 настоящей статьи.
(в ред. Федеральных законов от 31.12.2017 N 485-ФЗ, от 24.06.2023 N 273-ФЗ)

2. Порядок прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в связи с исключением сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, прекращением действия лицензии, ее аннулированием или истечением срока действия лицензии, если такой срок не продлен в порядке, установленном частью 4 статьи 192 настоящего Кодекса, устанавливается Правительством Российской Федерации.
(в ред. Федерального закона от 24.06.2023 N 273-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
О выявлении конституционно-правового смысла ч. 3 ст. 200 см. Постановление КС РФ от 18.04.2024 N 19-П.

3. Лицензиат в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае, если срок действия лицензии не продлен в порядке, установленном частью 4 статьи 192 настоящего Кодекса, действие лицензии прекращено или она аннулирована в соответствии со статьей 199 настоящего Кодекса, обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 24.06.2023 N 273-ФЗ)

1) возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 настоящего Кодекса обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса;

4) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

4. В течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании, об истечении срока действия лицензии, если такой срок не продлен в порядке, установленном частью 4 статьи 192 настоящего Кодекса, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.
(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 24.06.2023 N 273-ФЗ)

5. В случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями части 4 настоящей статьи, о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в соответствии с частью 4 настоящей статьи, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в части 4 настоящей статьи срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.
(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

6. В случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации открытый конкурс по отбору управляющей организации признан не состоявшимся, допускается заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса.

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 ст. 201 утрачивает силу (ФЗ от 15.10.2025 N 375-ФЗ).

Статья 201. Лицензионная комиссия

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

1. Субъектом Российской Федерации создается постоянно действующая лицензионная комиссия для обеспечения деятельности органов государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами в субъекте Российской Федерации.

2. Решением о создании лицензионной комиссии определяются состав лицензионной комиссии и порядок ее работы, назначается председатель лицензионной комиссии.

3. В составе лицензионной комиссии не менее чем одна треть ее членов должна быть представлена саморегулируемыми организациями, общественными объединениями, иными некоммерческими организациями, указанными в части 19 статьи 20 настоящего Кодекса.
(в ред. Федерального закона от 21.11.2022 N 463-ФЗ)

4. К полномочиям лицензионной комиссии относятся:

1) принятие решения о предоставлении лицензии или об отказе в предоставлении лицензии;
(в ред. Федерального закона от 27.12.2019 N 478-ФЗ)

2) принятие квалификационного экзамена;

3) участие в организации регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;
(п. 3 в ред. Федерального закона от 11.06.2021 N 170-ФЗ)

4) принятие решения об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии.

5. Решение лицензионной комиссии является основанием для оформления соответствующего приказа (распоряжения) органа государственного жилищного надзора.

6. Уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти утверждает методические указания о порядке формирования и деятельности лицензионной комиссии.

7. Решение лицензионной комиссии, принятое в нарушение требований настоящего Кодекса, может быть оспорено в суде или признано недействительным по решению федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации.

8. Члены лицензионной комиссии, виновные в нарушении требований настоящего Кодекса и Федерального закона от 4 мая 2011 года N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности", несут дисциплинарную, гражданско-правовую, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.03.2028 ст. 202 излагается в новой редакции (ФЗ от 29.12.2025 N 529-ФЗ).

Статья 202. Квалификационный аттестат

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 в ч. 1 ст. 202 вносятся изменения (ФЗ от 15.10.2025 N 375-ФЗ). См. будущую редакцию.

1. Должностное лицо, должностные лица лицензиата обязаны иметь квалификационный аттестат.

2. Проверка квалификации лица, претендующего на получение квалификационного аттестата (далее - претендент), осуществляется в форме квалификационного экзамена. Порядок проведения квалификационного экзамена, перечень вопросов, предлагаемых претенденту на квалификационном экзамене, порядок определения результатов квалификационного экзамена устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

3. За прием квалификационного экзамена плата с претендента не взимается.

4. К квалификационному экзамену допускается претендент, информация о котором не содержится в реестре дисквалифицированных лиц.

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 в ч. 5 ст. 202 вносятся изменения (ФЗ от 15.10.2025 N 375-ФЗ). См. будущую редакцию.

5. Квалификационный аттестат выдается при условии, что претендент сдал квалификационный экзамен. Несдача претендентом квалификационного экзамена является основанием для принятия решения об отказе в выдаче квалификационного аттестата. Решение об отказе в выдаче квалификационного аттестата может быть оспорено в суде.

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 ч. 6 ст. 202 излагается в новой редакции (ФЗ от 15.10.2025 N 375-ФЗ). См. будущую редакцию.

6. Квалификационный аттестат выдается на срок пять лет.

7. Квалификационный аттестат аннулируется в случае:

КонсультантПлюс: примечание.
С 01.09.2026 п. 1 ч. 7 ст. 202 излагается в новой редакции (ФЗ от 15.10.2025 N 375-ФЗ). См. будущую редакцию.

1) получения квалификационного аттестата с использованием подложных документов;

2) внесения сведений о должностном лице лицензиата в реестр дисквалифицированных лиц;

3) вступления в законную силу приговора суда в отношении должностного лица лицензиата, предусматривающего наказание за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

> КонсультантПлюс: примечание.
> С 01.09.2026 ч. 8 ст. 202 излагается в новой редакции (ФЗ от 15.10.2025 N 375-ФЗ). См. будущую редакцию.

8. Порядок выдачи, аннулирования квалификационного аттестата, его форма, порядок ведения реестра квалификационных аттестатов утверждаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Президент
Российской Федерации
В.ПУТИН

Москва, Кремль

29 декабря 2004 года

N 188-ФЗ