

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

(в ред. ФЗ от 28.06.2014 N 200-ФЗ и от 18.07.2011 N 242-ФЗ)

1. Под государственным жилищным надзором понимаются деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов РФ, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, **законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общ. имущ. собственников помещений в МКД, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в МКД, формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление МКД, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общ. имущ. в МКД, предоставлению КУ собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домах, региональных операторов, нарушений ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за КУ, требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов КУ, условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (КУ), а также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (КУ), обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления МКД, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, и соблюдению предельных индексов изменения размера такой платы, требований правил содержания общ. имущ. в МКД и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления КУ собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домах, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений МКД и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования (далее - обязательные требования), нарушений органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению МКД, требований к порядку размещения информации в системе, посредством организации и **проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством РФ мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений**, и деятельность указанных органов исполнительной власти субъектов РФ по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.**

1.1. Под муниципальным жилищным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения **юридическими лицами,**

индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда ФЗ и законами субъектов РФ в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами. Органы государственной власти субъектов РФ вправе наделять законами субъектов РФ уполномоченные органы местного самоуправления отдельными полномочиями по проведению проверок при осуществлении лицензионного контроля в отношении юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению МКД на основании лицензии.

(ч. 1.1 введена ФЗ от 25.06.2012 N 93-ФЗ, в ред. ФЗ от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

2. Государственный жилищный надзор осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ (региональный государственный жилищный надзор) (далее - органы государственного жилищного надзора) в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ, с учетом **требований** к организации и проведению государственного жилищного надзора, установленных Правительством РФ. Согласование назначения на должность и освобождения от должности руководителя органа государственного жилищного надзора по предложению высшего должностного лица субъекта РФ (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ) осуществляется уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в **порядке**, установленном Правительством РФ. (в ред. ФЗ от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

2.1. **Муниципальный жилищный контроль осуществляется** уполномоченными органами местного самоуправления (далее - органы муниципального жилищного контроля) в порядке, установленном муниципальными правовыми актами либо законом субъекта РФ и принятыми в соответствии с ним муниципальными правовыми актами.

(ч. 2.1 введена ФЗ от 25.06.2012 N 93-ФЗ)

2.2. При организации и осуществлении муниципального жилищного контроля органы муниципального жилищного контроля взаимодействуют с уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющими региональный государственный жилищный надзор, в порядке, установленном законом субъекта РФ.

(ч. 2.2 введена ФЗ от 25.06.2012 N 93-ФЗ)

2.3. Главный государственный жилищный инспектор РФ осуществляет координацию деятельности органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля при осуществлении ими государственного жилищного надзора, лицензионного контроля, муниципального жилищного контроля, направление высшему должностному лицу субъекта РФ (руководителю высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ) представления об освобождении от должности руководителя органа государственного жилищного надзора, а также иные **полномочия**, установленные Правительством РФ. Назначение на должность и освобождение от должности главного государственного жилищного инспектора РФ **осуществляются** Правительством РФ по предложению уполномоченного Правительством РФ федерального органа исполнительной власти.

(ч.2.3 введена ФЗ от 21.07.2014 N255-ФЗ; в ред. ФЗ от 29.06.2015 N176-ФЗ, от 03.04.2018)

3. К отношениям, связанным с осуществлением государственного жилищного надзора, муниципального контроля, организацией и проведением проверок юридических лиц (за исключением региональных операторов), индивидуальных предпринимателей, применяются

положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" с учетом особенностей организации и проведения плановых и внеплановых проверок, установленных частями 4.1 и 4.2 настоящей ст.. К отношениям, связанным с осуществлением государственного жилищного надзора в отношении деятельности региональных операторов, организацией и проведением их проверок, применяются положения указанного ФЗ с учетом особенностей, предусмотренных ч.ю 4.3 настоящей ст..

(в ред. ФЗ от 25.06.2012 N 93-ФЗ, от 25.12.2012 N 271-ФЗ, от 04.06.2014 N 152-ФЗ)

4. Предметом проверки является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований.

(ч. 4 в ред. ФЗ от 25.06.2012 N 93-ФЗ)

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

1) начала осуществления юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем деятельности по управлению МКД и деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общ. имущ. в МКД в соответствии с представленным в орган государственного жилищного надзора уведомлением о начале указанной деятельности;

1.1) 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;

(п. 1.1 введен ФЗ от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

2) окончания проведения последней плановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя;

3) установления или изменения нормативов потребления коммунальных ресурсов (КУ).

(п. 3 введен ФЗ от 28.12.2016 N 469-ФЗ) (ч. 4.1 введена ФЗ от 25.06.2012 N 93-ФЗ)

4.2. **Основаниями для проведения внеплановой проверки** наряду с основаниями, указанными в части 2 ст. 10 ФЗ от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", **являются поступления, в частности посредством системы, в орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, выявление органом государственного жилищного надзора, органом муниципального жилищного контроля в системе информации о фактах нарушения требований правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления КУ собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домах, требований к порядку создания товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, уставу товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива и порядку внесения изменений в устав такого товарищества или такого кооператива, порядку принятия собственниками помещений в МКД решения о выборе юридического лица**

независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению МКД (далее - управляющая организация), в целях заключения с управляющей организацией договора управления МКД, решения о заключении с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общ. имущ. в МКД, решения о заключении с указанными в **части 1 ст. 164** настоящего Кодекса лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общ. имущ. в МКД, порядку утверждения условий этих договоров и их заключения, порядку содержания общ. имущ. собственников помещений в МКД и осуществления текущего и капитального ремонта общ. имущ. в данном доме, о фактах нарушения требований порядка осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в МКД, о фактах нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных **ч.ю 2 ст. 162** настоящего Кодекса, о фактах нарушения в области применения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за КУ, о фактах необоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (КУ), нарушения требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (КУ), несоблюдения условий и методов установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (КУ), нарушения правил содержания общ. имущ. в МКД и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, о фактах нарушения наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах, к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений, о фактах нарушения органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению МКД, гражданами требований к порядку размещения информации в системе. Основанием для проведения внеплановой проверки органом государственного жилищного надзора, органом муниципального жилищного контроля (в случаях наделения органами государственной власти субъектов РФ уполномоченных органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями по проведению проверок при осуществлении лицензионного контроля) является приказ (распоряжение) главного государственного жилищного инспектора РФ о назначении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручениями Президента РФ, Правительства РФ. Внеплановая проверка по указанным основаниям проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления проверяемой организации о проведении внеплановой проверки.

(в ред. Ф3 от 28.06.2014 N 200-ФЗ, от 21.07.2014 N 217-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 28.12.2016 N 469-ФЗ, от 31.12.2017 N 485-ФЗ, от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

4.3. Проверки деятельности региональных операторов проводятся с любой периодичностью и без формирования ежегодного плана проведения плановых проверок. Срок проведения проверок не ограничивается. Внеплановые проверки региональных операторов проводятся без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления региональных операторов о проведении таких проверок. (ч. 4.3 введена Ф3 от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

4.4. Информация об указанных в части 4.2 настоящей ст. нарушениях, размещенная в системе для органов государственного жилищного надзора и органов муниципального

жилищного контроля, является официальной информацией, поступившей в данные органы, и основанием для проведения внеплановой проверки.

(ч. 4.4 введена Федеральным [законом](#) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

5. Должностные лица органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля, являющиеся соответственно государственными жилищными инспекторами, муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством РФ, **имеют право:** (в ред. ФЗ от 25.06.2012 N 93-ФЗ)

1) **запрашивать и получать на основании мотивированных письменных запросов** от органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и **граждан информацию и документы, необходимые для проверки соблюдения обязательных требований;**

2) **беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии приказа** (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) соответственно органа государственного жилищного надзора, органа муниципального жилищного контроля о назначении проверки

-посещать территорию и расположенные на ней МКД, наемные дома социального использования, помещения общего пользования в МКД;

-с согласия собственников помещений в МКД, нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования **посещать такие помещения в МКД** и проводить их обследования;

-проводить исследования, испытания, расследования, экспертизы и другие мероприятия по контролю, проверять соблюдение наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах, к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений,

-соблюдение лицами, предусмотренными в соответствии с [ч. 2 ст. 91.18](#) настоящего Кодекса, требований к представлению документов, подтверждающих сведения, необходимые для учета в муниципальном реестре наемных домов социального использования;

- правомерность принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления МКД в соответствии со [статьей 162](#) настоящего Кодекса, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения, правомерность заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общ. имущ. в МКД, правомерность заключения с указанными в [части 1 ст. 164](#) настоящего Кодекса лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) **выполнению работ по ремонту общ. имущ. в МКД,** правомерность утверждения условий данных договоров;

(в ред. ФЗ от 28.06.2014 N 200-ФЗ, от 21.07.2014 N 217-ФЗ, от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

4) составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, рассматривать дела об указанных административных правонарушениях и принимать меры по предотвращению таких нарушений;

5) направлять в уполномоченные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений.

6. 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 МКД либо общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований настоящего Кодекса;

2) о признании договора управления МКД, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общ. имущ. в МКД либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общ. имущ. в МКД недействительными в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении нарушений требований настоящего Кодекса о выборе управляющей организации, об утверждении условий договора управления МКД и о его заключении, о заключении договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общ. имущ. в МКД либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общ. имущ. в МКД, об утверждении условий указанных договоров;

4) в защиту прав и законных интересов собственников помещений в МКД, 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. (в ред. ФЗ от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

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.

(п. 5 введен ФЗ от 21.07.2014 N 217-ФЗ) (ч. 6 в ред. ФЗ от 28.06.2014 N 200-ФЗ)

7. Государственный жилищный надзор не осуществляется в отношении управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению МКД на основании лицензии на ее осуществление. (ч. 7 в ред. ФЗ от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

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

(ч. 8 введена ФЗ от 28.06.2014 N 200-ФЗ)

Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ (ред. от 27.12.2018) "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ" (с изм. и доп., вступ. в силу с 16.01.2019)

Статья 12. Обеспечение энергосбережения и повышения энергетической эффективности в жилищном фонде, на территориях ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд (в ред. ФЗ от 29.07.2017 N 217-ФЗ)

1. Класс энергетической эффективности МКД, построенного, реконструированного или прошедшего капитальный ремонт и вводимого в эксплуатацию, а также подлежащего государственному строительному надзору, определяется органом государственного строительного надзора в соответствии с утвержденными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти **правилами** определения класса энергетической эффективности МКД, **требования** к которым устанавливаются Правительством РФ. Класс энергетической эффективности вводимого в эксплуатацию МКД указывается в заключении органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт МКД также требованиям энергетической эффективности.

2. **Застройщик обязан разместить на фасаде вводимого в эксплуатацию МКД указатель класса его энергетической эффективности.** Собственники помещений в МКД обязаны обеспечивать надлежащее состояние указателя класса энергетической эффективности МКД и при изменении класса энергетической эффективности МКД обеспечивать замену этого указателя. **Требования** к указателю класса энергетической эффективности МКД устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3. При осуществлении государственного жилищного надзора за соответствием МКД, которому при вводе в эксплуатацию присвоен класс энергетической эффективности, требованиям энергетической эффективности в процессе эксплуатации МКД орган исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченный на осуществление указанного надзора при проведении проверки соблюдения **правил** содержания общ. имущ. собственников помещений в МКД, определяет класс энергетической эффективности МКД исходя из текущих значений показателей, используемых для установления соответствия МКД требованиям энергетической эффективности, и иной информации о МКД. Копия акта проверки соответствия МКД требованиям энергетической эффективности с указанием класса энергетической эффективности МКД на момент составления этого акта должна быть направлена в орган местного самоуправления, осуществляющий ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 15.12.2018) "Об утверждении Правил содержания общ. имущ. в МКД и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения..."

ПРАВИЛА

СОДЕРЖАНИЯ ОБЩ. ИМУЩ. В МКД

Настоящие Правила регулируют отношения по содержанию общ. имущ., принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в МКД (далее - общее имущество).

- **Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 15.12.2018) "Об утверждении Правил содержания общ. имущ. в МКД и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения..."**
- **I. Определение состава общ. имущ.**
- 1. Состав общ. имущ. определяется:

- а) собственниками помещений в МКД (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общ. имущ.;
- б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общ. имущ.;
- в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по **отбору управляющей организации** в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ.
- **2. В состав общ. имущ. включаются:**
- а) помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- (в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 27.02.2017 N 232)
- **е(1) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в МКД, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ";**
- **(пп. "е(1)" введен Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)**
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
- 3. При определении состава общ. имущ. используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.
- 4. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общ. имущ., содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.
- 5. **В состав общ. имущ. включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-**

регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

- **(в ред. Постановления Правительства РФ от 14.05.2013 N 410)**
- В состав общ. имущ. включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе. (абзац введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)
- **6. В состав общ. имущ. включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.**
- 7. В состав общ. имущ. включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с [пунктом 8](#) настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
- **8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общ. имущ., если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем КУ или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.**

• II. ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ОБЩ. ИМУЩ.

-
- **10. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:**
 - а) соблюдение характеристик надежности и безопасности МКД;
 - б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения; (в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 09.07.2016 N 649)
- г) **соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;**
- д) **постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общ. имущ., для предоставления КУ (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в МКД, в соответствии с [Правилами](#) предоставления КУ собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов (далее - [Правила предоставления КУ](#));**(в ред. [Пост.](#) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)
- е) поддержание архитектурного облика МКД в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции МКД;
- ж) **соблюдение требований законодательства РФ об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.**
- (пп. "ж" введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)
- **11. Содержание общ. имущ. в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общ. имущ., а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения МКД включает в себя:**
- и) **проведение обязательных в отношении общ. имущ. мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности,** включенных в утвержденный в установленном [законодательством](#) РФ порядке перечень мероприятий; (пп. "и" введен [Пост.](#) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)
- **к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.);**
- (пп. "к" введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ

УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО

СОДЕРЖАНИЯ ОБЩ. ИМУЩ. В МКД

- **II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общ. имущ. в МКД**
- **18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в МКД:**
- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и **устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета,** расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
- **восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в МКД;**
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
- **19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в МКД:**
- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
- удаление воздуха из системы отопления;
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

• ПРАВИЛА

- **ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ**
- **ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО**
- **ИМУЩЕСТВА В МКД**

- 1. Настоящие Правила устанавливают порядок оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общ. имущ. в МКД.
- 2. Перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общ. имущ. в МКД, утвержденный постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 (далее - перечень услуг и работ), периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от выбранного и реализованного способа управления МКД:
 - б) в договоре управления МКД - в случае, если в установленном порядке выбран способ управления МКД управляющей организацией;
 - г) в договоре оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общ. имущ. в МКД - в случае, предусмотренном ч.ю 1.1 ст. 164 ЖК РФ;
 - д) в решении застройщика - в случае, предусмотренном ч.ю 14 ст. 161 ЖК РФ, если застройщик непосредственно управляет МКД.
- 3. Перечень услуг и работ в отношении каждого МКД определяется с учетом:
 - а) конструктивных элементов МКД, в том числе конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения МКД; (в ред. Пост. Правительства РФ от 09.07.2016 N 649)
 - б) наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям КУ тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;
- 4. В случае применения специальных технологий оказания услуг и выполнения работ в перечне работ и услуг наименование услуг и работ может отличаться от тех,

которые указаны в минимальном перечне, указанном в [пункте 2](#) настоящих Правил, но без изменения цели и результата оказания таких услуг и выполнения таких работ.

- 5. Периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, определяется с учетом требований, установленных законодательством РФ. **По решению собственников помещений в МКД может устанавливаться более частая периодичность** оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством РФ.
- 6. В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лица, ответственные за содержание и ремонт общ. имущ. в МКД, обязаны:
 - а) обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;
 - **б) вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством РФ порядке;**
 - в) своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общ. имущ. в МКД со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общ. имущ. в МКД, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;
 - г) **осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общ. имущ. в МКД, а также предложений о проведении капитального ремонта, в т.ч. по результатам проведенных осмотров общ. имущ. в МКД, и доводить их до сведения собственников помещений в МКД в порядке, установленном жилищным законодательством РФ;**
 - (в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 27.03.2018 N 331)
 - д) организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;
 - е) организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;
 - ж) предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в МКД, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством РФ является обязательным.
- 7. Оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляются с использованием инвентаря, оборудования и препаратов, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства РФ.
- 9. Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по [форме](#), установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, и являются составной частью технической документации МКД.
- 12. **Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общ. имущ., за исключением действий, указанных в подпунктах "д(1)" и "л" пункта 11 настоящих Правил, или привлечь иных лиц**

для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общ. имущ. (далее соответственно - услуги, работы) с учетом выбранного способа управления МКД.

- (в ред. Постановлений Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, от 26.12.2016 N 1498)
- 13. Осмотры общ. имущ. в зависимости от способа управления МКД проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее - ответственные лица) или управляющей организацией, а при непосредственном управлении МКД - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.
- 13(1). Осмотры общ. имущ. могут быть текущие, сезонные и внеочередные.
- **Текущие осмотры могут быть общие, в ходе которых проводится осмотр всего общ. имущ., и частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общ. имущ.. Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общ. имущ. в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общ. имущ..**
- **Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общ. имущ. 2 раза в год:**
- весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общ. имущ.. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;
- осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности МКД к эксплуатации в отопительный период.
- **Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.**
- (п. 13(1) введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 27.03.2018 N 331)
- 14. **Результаты осмотра общ. имущ. оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общ. имущ. (элементов общ. имущ.) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее - акт осмотра).**
- **Техническое состояние элементов общ. имущ., а также выявленные в ходе осеннего осмотра неисправности и повреждения отражаются в документе по учету технического состояния МКД (журнале осмотра).**
- (абзац введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 27.03.2018 N 331)
- 16. **Надлежащее содержание общ. имущ. в зависимости от способа управления МКД обеспечивается:**
- а) собственниками помещений:
- **путем заключения договора управления МКД с управляющей организацией - в соответствии с ч.ю 5 ст. 161 и статьей 162 ЖК РФ;**
- **путем заключения договора управления МКД с управляющей организацией - в соответствии с ч.ю 14 ст. 161 ЖК РФ;**

- (пп. "в" введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)
- **путем заключения договора управления МКД с управляющей организацией - в соответствии с ч. 13 ст. 161 ЖК РФ.**
- (пп. "г" введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)
- **17. Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.**
- **18. Текущий ремонт общ. имущ. проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общ. имущ. или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).**
- 19. В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.
- (пп. "а(1)" введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 25.12.2015 N 1434)
- б) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общ. имущ. собственников помещений в МКД;
- (в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 25.12.2015 N 1434)
- (см. текст в предыдущей редакции)
- в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, обслуживающего более одного помещения в МКД, конструктивных частей МКД (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций МКД, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общ. имущ.) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям, журнал осмотра;
- (в ред. [Постановлений](#) Правительства РФ от 09.07.2016 N 649, от 27.03.2018 N 331)
- (см. текст в предыдущей редакции)
- в(1)) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности МКД к отопительному периоду;
- (пп. "в(1)" введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 25.12.2015 N 1434)
- Действие подпункта "г" пункта 24 распространяется на МКД, разрешение на введение в эксплуатацию которых получено после 1 июля 2007 года ([пункт 6](#) данного [Постановления](#)).
- г) инструкцию по эксплуатации МКД по [форме](#), установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и ЖКХ. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общ. имущ., рекомендуемые сроки службы отдельных частей общ. имущ., а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

- **первый экземпляр** - товариществу собственников жилья, созданному в соответствии со [статьей 139 ЖК РФ](#) лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся МКД;
- **второй экземпляр** - по требованию первого обратившегося лица, являющегося **собственником жилого помещения в таком доме (в случае если товарищество не создано)**, либо лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче;
- (в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)
- **третий экземпляр** - **в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен МКД.**
- 26. В состав иных документов, связанных с управлением МКД, включаются:
 - а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;
 - б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;
 - в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной [форме](#) (для МКД, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством РФ формы градостроительного плана земельного участка);
 - г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);
 - д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) МКД (при наличии);
 - д(1) реестр собственников помещений в МКД, ведение которого предусмотрено [ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ](#), а также составленный с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных список лиц, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД); (пп. "д(1)" в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 13.09.2018 N 1090)
 - д(2) договоры об использовании общ. имущ. собственников помещений в МКД;
 - (пп. "д(2)" введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 25.12.2015 N 1434)
 - д(3) оригиналы решений и протоколов общ. Собр. собственников помещений в МКД;
 - (пп. "д(3)" введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 25.12.2015 N 1434)
 - е) иные связанные с управлением МКД документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.
- 27. Ответственные лица обязаны в установленном [законодательством](#) РФ порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким МКД документы, ключи от помещений, входящих в состав общ. имущ., электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общ. имущ., и иные технические средства и оборудование,

необходимые для эксплуатации МКД и управления им, вносить в такие документы необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

- (в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 13.09.2018 N 1090)

4. В целях повышения уровня энергосбережения в жилищном фонде и его энергетической эффективности в перечень требований к содержанию общ. имущ. собственников помещений в МКД включаются требования о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД.

В соответствии с [принципами](#), установленными Правительством РФ, органы исполнительной власти субъектов РФ утверждают перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общ. имущ. собственников помещений в МКД, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно. Лицо, ответственное за содержание МКД, или при непосредственном управлении МКД собственники помещений в МКД обязаны проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общ. имущ. собственников помещений в МКД, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения. Собственники помещений в МКД обязаны нести расходы на проведение указанных мероприятий. В целях снижения расходов на проведение указанных мероприятий собственники помещений в МКД вправе требовать от лица, ответственного за содержание МКД, осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов, и (или) заключения этим лицом энергосервисного [договора](#) (контракта), обеспечивающего снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов.

5. Организация, осуществляющая снабжение энергетическими ресурсами МКД на основании публичного договора, регулярно (не реже чем один раз в год) обязана предлагать перечень мероприятий для МКД, группы МКД как в отношении общ. имущ. собственников помещений в МКД, так и в отношении помещений в МКД, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению поставляемых этой организацией в МКД энергетических ресурсов и повышению энергетической эффективности их использования.

В данном перечне мероприятий должно содержаться указание на:

1) необязательность таких мероприятий для проведения их лицами, которым данный перечень мероприятий адресован;

2) возможность проведения этой организацией отдельных мероприятий из числа указанных в данном перечне мероприятий за счет средств, учитываемых при установлении регулируемых цен (тарифов) на ее товары, услуги, а также за счет средств собственников помещений в МКД, в том числе на основании энергосервисного договора (контракта), и прогнозируемую стоимость проведения таких отдельных мероприятий;

3) определяемых на основании общедоступных источников возможных исполнителей мероприятий, указанных в данном перечне мероприятий и не проводимых этой организацией.

6. Перечень мероприятий должен быть доведен организацией, осуществляющей поставки, продажу энергетических ресурсов, до сведения собственников помещений в МКД, лица, ответственного за содержание МКД, путем размещения информации в подъездах МКД и (или) других помещениях, относящихся к общему имуществу

собственников помещений в МКД, а также иными способами по усмотрению этой организации. Примерная форма перечня таких мероприятий утверждается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

7. Лицо, ответственное за содержание МКД, регулярно (не реже чем один раз в год) обязано разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в МКД предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

8. В отопительный сезон лицо, ответственное за содержание МКД, обязано проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в МКД в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству КУ, санитарных норм и правил. Если расчеты за потребляемую в МКД тепловую энергию осуществляются с учетом величины тепловой нагрузки, лицо, ответственное за содержание МКД, обязано определить величину тепловой нагрузки при соблюдении установленных требований к качеству КУ, санитарных норм и правил и произвести иные предусмотренные законодательством РФ действия в целях оптимизации расходов собственников помещений в МКД на оплату тепловой энергии. Лицо, ответственное за содержание МКД, обязано доводить до сведения собственников помещений в МКД информацию о проводимых в соответствии с требованиями настоящей части действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам.

9. Органы исполнительной власти субъектов РФ, уполномоченные на осуществление государственного жилищного надзора, по результатам проведенных проверок соблюдения правил содержания общ. имущ. собственников помещений в МКД регулярно (не реже чем один раз в год) обязаны информировать население о лицах, ответственных за содержание МКД и подвергнутых административному наказанию за нарушение установленных требований к проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, путем размещения информации в средствах массовой информации. (в ред. ФЗ от 25.06.2012 N 93-ФЗ)