

Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491

"Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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"

С изменениями и дополнениями от:

6 мая 2011 г., 3 апреля, 14 мая 2013 г., 26 марта 2014 г., 25 декабря 2015 г., 30 мая, 9 июля, 26 декабря 2016 г., 27 февраля, 9 сентября 2017 г.

ГАРАНТ:

Об особенностях установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в связи с принятием настоящего постановления см. [письмо](#) Министерства регионального развития РФ от 12 октября 2006 г. N 9555-PM107

В соответствии со [статьями 39](#) и [156](#) Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

Информация об изменениях:

[Постановлением](#) Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в пункт 1 внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.

[См. текст наименования в предыдущей редакции](#)

1. Утвердить прилагаемые:

[Правила](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме;

[Правила](#) 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.

2. Признать утратившими силу:

[постановление](#) Правительства Российской Федерации от 17 февраля 2004 г. N 89 "Об утверждении Основ ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, N 8, ст. 671);

[постановление](#) Правительства Российской Федерации от 30 июля 2004 г. N 392 "О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, N 32, ст. 3339).

3. Министерству регионального развития Российской Федерации утвердить до 1 октября 2006 г. [положение](#) о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома и внесении в нее необходимых изменений, [форму](#) указанной инструкции, а также методические рекомендации по ее разработке и применению.

4. Министерству юстиции Российской Федерации представить в установленном порядке в Правительство Российской Федерации проект постановления Правительства Российской Федерации, предусматривающий внесение изменений в [постановление](#) Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним", касающихся порядка внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о правах на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Министерству экономического развития и торговли Российской Федерации утвердить до 1 октября 2006 г. порядок определения состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и форму документа технического учета такого имущества.

6. Установить, что действие [подпункта "г" пункта 24](#) и [пункта 25](#) Правил содержания

общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных настоящим постановлением, распространяется на многоквартирные дома, разрешение на введение в эксплуатацию которых получено после 1 июля 2007 г.

7. Установить, что:

границы обособленных земельных участков, в пределах которых расположены объекты недвижимого имущества, предназначенные для электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения и водоотведения, а также границы зон действия публичных сервитутов в пределах жилых кварталов, микрорайонов для обеспечения беспрепятственного обслуживания указанного имущества устанавливаются органами местного самоуправления до 1 июля 2007 г.;

границы кварталов, микрорайонов, земли публичного пользования определяются красными линиями в соответствии с [градостроительным, земельным и жилищным законодательством](#) Российской Федерации, а также обеспечивается государственный кадастровый учет земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, без взимания платы с собственников помещений в многоквартирном доме до 1 июля 2008 г.

Информация об изменениях:

[Постановлением Правительства РФ от 26 марта 2014 г. N 230 в пункт 8 внесены изменения](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

8. Установить, что разъяснения о применении правил, утвержденных настоящим постановлением, дает Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Председатель Правительства
Российской Федерации

М. Фрадков

Москва
13 августа 2006 г.
N 491

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. [постановлением](#) Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491)

С изменениями и дополнениями от:

6 мая 2011 г., 3 апреля, 14 мая 2013 г., 26 марта 2014 г., 25 декабря 2015 г. 30 мая, 9 июля, 26 декабря 2016 г.,
27 февраля, 9 сентября 2017 г.

Настоящие Правила регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество).

I. Определение состава общего имущества

1. Состав общего имущества определяется:

- а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;
- в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с [частью 4 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. В состав общего имущества включаются:

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 27 февраля 2017 г. N 232 в подпункт "а" внесены изменения, применяющиеся со дня начала осуществления региональным оператором деятельности по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с соглашением об организации деятельности по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключенным органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами

См. текст подпункта в предыдущей редакции

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (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 многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

ГАРАНТ:

Решением Верховного Суда РФ от 9 ноября 2011 г. N ГКПИ11-1727, оставленным без изменения Определением Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 17 января 2012 г. N КАС11-789, подпункт "в" пункта 2 настоящих Правил признан не противоречащим действующему законодательству в части, предусматривающей включение в состав общего имущества балконных плит

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 9 июля 2016 г. N 649 в подпункт "д" внесены изменения

См. текст подпункта в предыдущей редакции

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 пункт 2 дополнен подпунктом "е.1", вступающим в силу с 1 января 2017 г.

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 многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями [Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"](#);

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3. При определении состава общего имущества 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 общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

Информация об изменениях:

[Пункт 5 изменен с 20 сентября 2017 г. - Постановление Правительства РФ от 9 сентября 2017 г. N 1091](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

[Постановлением Правительства РФ от 14 мая 2013 г. N 410 в пункт 5 внесены изменения](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

ГАРАНТ:

[Решением Верховного Суда РФ от 30 ноября 2011 г. N ГКПИ11-1787, оставленным без изменения Определением Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 14 февраля 2012 г. N КАС12-25, абзац первый пункта 5 признан не противоречащим действующему законодательству](#)

5. В состав общего имущества 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.

ГАРАНТ:

[Решением Верховного Суда РФ от 17 июня 2013 г. N АКПИ13-512 абзац второй пункта 5 признан не противоречащим действующему законодательству](#)

В состав общего имущества 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.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети

газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

ГАРАНТ:

[Решением](#) Верховного Суда РФ от 22 сентября 2009 г. N ГКПИ09-725, оставленным без изменения [Определением](#) Кассационной коллегии Верховного Суда РФ от 24 ноября 2009 г. N КАС09-547, пункт 6 в части отнесения находящихся в квартире собственника приборов отопления к общему имуществу многоквартирного дома признан не противоречащим действующему законодательству

6. В состав общего имущества 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.

ГАРАНТ:

[Решением](#) Верховного Суда РФ от 26 мая 2008 г. N ГКПИ08-1022, оставленным без изменения [Определением](#) Кассационной коллегии Верховного Суда РФ от 14 августа 2008 г. N КАС08-397, пункт 7 признан не противоречащим действующему законодательству

7. В состав общего имущества 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 многоквартирного дома, 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.

ГАРАНТ:

[Решением](#) Верховного Суда РФ от 1 ноября 2017 г. N АКПИ17-700 пункт 8 настоящих Правил признан не противоречащим действующему законодательству в части установления внешней границы сети водоотведения в многоквартирном доме

[Решением](#) Верховного Суда РФ от 26 мая 2008 г. N ГКПИ08-1022, оставленным без изменения [Определением](#) Кассационной коллегии Верховного Суда РФ от 14 августа 2008 г. N КАС08-397, пункт 8 настоящих Правил признан не противоречащим действующему законодательству

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 общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является

место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

9. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 30 мая 2016 г. N 480 Правила дополнены разделом I.1

I.1. Требования, в соответствии с которыми определяется перечень имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах

В перечень имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, принявшими решение о создании товарищества собственников жилья в соответствии с [пунктом 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации](#), может включаться общее имущество, в отношении которого принято решение, предусмотренное [пунктом 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации](#), а именно:

а) общее имущество, указанное в [подпунктах "е" и "ж" пункта 2](#) настоящих Правил;

б) общее имущество, если такое имущество отвечает какому-либо из следующих требований:

совместное использование общего имущества допускается проектной документацией, в соответствии с которой осуществлено строительство, реконструкция, капитальный ремонт таких домов, или технической документацией на эти дома;

обеспечение работоспособности общего имущества в одном многоквартирном доме из числа таких домов достигается при условии подключения (технологического присоединения) к общему имуществу в другом многоквартирном доме из числа указанных домов - для инженерных систем, оборудования, устройств.

II. Требования к содержанию общего имущества

10. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе [о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей](#)) в состоянии,

обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 9 июля 2016 г. N 649 в подпункт "в" пункта 10 внесены изменения

См. текст подпункта в предыдущей редакции

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;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в подпункт "д" внесены

изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.

См. текст подпункта в предыдущей редакции

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 пункт 10 дополнен подпунктом "ж"

ж) соблюдение требований [законодательства](#) Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

11. Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в [пункте 13](#) настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 подпункт "б" пункта 11 изложен в новой редакции

См. текст подпункта в предыдущей редакции

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 подпункт "в" пункта 11 изложен в новой редакции

См. текст подпункта в предыдущей редакции

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 27 февраля 2017 г. N 232 в подпункт "д" внесены изменения, [применяющиеся](#) со дня начала осуществления региональным оператором деятельности по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с соглашением об организации деятельности по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключенным органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами

См. текст подпункта в предыдущей редакции

ГАРАНТ:

[Решением](#) Верховного Суда РФ от 21 ноября 2007 г. N ГКПИ07-985, оставленным без изменения [Определением](#) Кассационной коллегии Верховного Суда РФ от 21 февраля 2008 г. N КАС07-764, подпункт "д" пункта 11 настоящих Правил признан не противоречащим действующему законодательству

д) сбор и вывоз жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

Информация об изменениях:

[Постановлением](#) Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 пункт 11 дополнен подпунктом "д.1"

д.1) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

Информация об изменениях:

[Постановлением](#) Правительства РФ от 27 февраля 2017 г. N 232 пункт 11 дополнен подпунктом "д.2", [применяющимся](#) со дня начала осуществления региональным оператором деятельности по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с соглашением об организации деятельности по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключенным органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами

д.2) содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в [подпунктах "а" - "д" пункта 2](#) настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

Информация об изменениях:

[Постановлением](#) Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 пункт 11 дополнен подпунктом "и"

ГАРАНТ:

[Решением](#) Верховного Суда РФ от 22 июня 2016 г. N АКПИ16-375, оставленным без изменения [Определением](#) Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 20 сентября 2016 г. N АПЛ16-403, подпункт "и" пункта 11 признан не противоречащим действующему законодательству

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

Информация об изменениях:

[Постановлением](#) Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 пункт 11 дополнен подпунктом "к"

ГАРАНТ:

[Решением](#) Верховного Суда РФ от 22 июня 2016 г. N АКПИ16-375, оставленным без изменения [Определением](#) Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 20 сентября 2016 г. N АПЛ16-403, подпункт "к" пункта 11 настоящих Правил признан не противоречащим действующему законодательству

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.);

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 пункт 11 дополнен подпунктом "л", вступающим в силу с 1 января 2017 г.

л) приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с [пунктом 40](#) Правил предоставления коммунальных услуг).

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 Правила дополнены пунктом 11.1

11.1. **Минимальный перечень** услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и **Правила** оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в пункт 12 внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.

См. текст пункта в предыдущей редакции

12. Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества, за исключением действий, указанных в [подпунктах "д.1" и "л" пункта 11](#) настоящих Правил, или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее соответственно - услуги, работы) с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

13. Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом 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 многоквартирным домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

14. Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее - акт осмотра).

15. В состав услуг и работ не входят:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

16. Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

а) собственниками помещений:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с [частью 5 статьи 161](#) и [статьей 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом), - в соответствии со [статьей 164](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):

путем членства собственников помещений в указанных организациях - в соответствии с [разделами V и VI](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями - в соответствии с [пунктом 2 статьи 138](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

Информация об изменениях:

[Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 пункт 16 дополнен подпунктом "в", вступающим в силу с 1 января 2017 г.](#)

в) застройщиком (лицом, обеспечивающим строительство многоквартирного дома) - в отношении помещений в этом доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию:

самостоятельно (при осуществлении застройщиком управления многоквартирным домом без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией);

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с [частью 14 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

Информация об изменениях:

[Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 пункт 16 дополнен подпунктом "г", вступающим в силу с 1 января 2017 г.](#)

г) лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с [частью 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

17. Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

ГАРАНТ:

См. [письмо](#) Министерства регионального развития РФ от 14 октября 2008 г. N 26084-СК/14

[Решением](#) Верховного Суда РФ от 26 ноября 2012 г. N АКПИ12-1337 пункт 18 признан не противоречащим действующему законодательству

18. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества 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.

20. Если физический износ общего имущества достиг установленного [законодательством Российской Федерации о техническом регулировании](#) уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

ГАРАНТ:

[Решением Верховного Суда РФ от 26 ноября 2012 г. N АКПИ12-1337 пункт 21 признан не противоречащим действующему законодательству](#)

21. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

22. Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками помещений или ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра, а также соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

23. В решении о проведении капитального ремонта собственники помещений вправе предусматривать замену элементов общего имущества при необходимости устранения их морального износа.

24. Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

Информация об изменениях:

[Постановлением Правительства РФ от 25 декабря 2015 г. N 1434 пункт 24 дополнен подпунктом а.1](#)

а.1) документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета

(технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 25 декабря 2015 г. N 1434 в подпункт "б" внесены изменения

См. текст подпункта в предыдущей редакции

б) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 9 июля 2016 г. N 649 в подпункт "в" внесены изменения

См. текст подпункта 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 многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 25 декабря 2015 г. N 1434 пункт 24 дополнен подпунктом в.1

в.1) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

ГАРАНТ:

Действие подпункта "г" **распространяется** на многоквартирные дома, разрешение на введение в эксплуатацию которых получено после 1 июля 2007 г.

г) **инструкцию** по эксплуатации многоквартирного дома 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.

Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в пункт 25 внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.

См. текст пункта в предыдущей редакции

25. Застройщик, осуществляющий строительство, капитальный ремонт или реконструкцию многоквартирного дома, обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (каждый на бумажном и электронном носителях):

первый экземпляр - товариществу собственников жилья, созданному в соответствии со **статьей 139** Жилищного кодекса Российской Федерации лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме;

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 многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче;

третий экземпляр - в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен многоквартирный дом.

26. В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, 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 многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации 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) многоквартирного дома (при наличии);

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 25 декабря 2015 г. N 1434 пункт 26 дополнен подпунктом д.1

д.1) списки собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, а также лиц, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), составленные с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 25 декабря 2015 г. N 1434 пункт 26 дополнен подпунктом д.2

д.2) договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 25 декабря 2015 г. N 1434 пункт 26 дополнен подпунктом д.3

д.3) оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

27. Ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в наименование раздела внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.

См. текст наименования в предыдущей редакции

III. Несение собственниками помещений общих расходов на содержание общего имущества

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в пункт 28 внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.

См. текст пункта в предыдущей редакции

ГАРАНТ:

Решением Верховного Суда РФ от 5 сентября 2012 г. N АКПИ12-1004 пункт 28 признан не противоречащим действующему законодательству в части, в которой он предусматривает возможность подтверждения факта непредоставления услуг либо предоставления услуг ненадлежащего качества только в том случае, если организация, оказывающая соответствующие услуги (работы), добросовестно проводит проверку по поступившему в аварийно-диспетчерскую службу заявлению либо сообщает о причине непредоставления услуг либо предоставления услуг ненадлежащего качества при подаче заявки с отметкой в журнале регистрации

Решением Верховного Суда РФ от 22 ноября 2011 г. N ГКПИ11-1672 пункт 28 признан не противоречащим действующему законодательству

28. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание жилого помещения в соответствии с **частью 6 статьи 155** Жилищного кодекса Российской Федерации.

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в пункт 29 внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.

См. текст пункта в предыдущей редакции

ГАРАНТ:

Решением Верховного Суда РФ от 5 сентября 2012 г. N АКПИ12-1004 пункт 29 признан не противоречащим действующему законодательству в части, в которой он предусматривает возможность подтверждения факта непредоставления услуг либо предоставления услуг ненадлежащего качества только в том случае, если организация, оказывающая соответствующие услуги (работы), добросовестно проводит проверку по поступившему в аварийно-диспетчерскую службу заявлению либо сообщает о причине непредоставления услуг либо предоставления услуг ненадлежащего качества при подаче заявки с отметкой в журнале регистрации

29. Расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня

необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с [пунктом 40](#) Правил предоставления коммунальных услуг), обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

С 1 января 2017 г. в указанные расходы также включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с [пунктом 40](#) Правил предоставления коммунальных услуг).

При первоначальном включении указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 г.

При последующих включениях размер указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. В случае если перечень работ по содержанию общего имущества превышает минимальный перечень, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

30. Содержание общего имущества обеспечивается:

- а) собственниками помещений - за счет собственных средств;
- б) собственниками жилых помещений - гражданами, имеющими право на субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, - за счет собственных средств с использованием предоставленных им субсидий;
- в) собственниками жилых помещений - физическими лицами, получившими (получающими) в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления компенсацию расходов (части расходов) на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или на денежные выплаты, предоставляемые в качестве мер социальной поддержки граждан по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, предоставляемых из соответствующих бюджетов, - за счет собственных средств с использованием компенсаций расходов на оплату жилых помещений и

коммунальных услуг или соответствующих денежных выплат;

г) собственниками жилых помещений - гражданами, получившими (получающими) льготы по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со [статьей 160](#) Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций - за счет собственных средств с учетом скидок, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, принятыми до введения в действие [Жилищного кодекса](#) Российской Федерации, и субвенций, предоставляемых из соответствующих бюджетов на осуществление целевых расходов, связанных с предоставлением указанных скидок.

Информация об изменениях:

[Постановлением](#) Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в пункт 31 внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

31. При определении размера платы за содержание жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

Информация об изменениях:

[Постановлением](#) Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в пункт 32 внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

32. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

При этом в состав указанной платы не включаются расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Информация об изменениях:

[Постановлением](#) Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в пункт 33 внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

ГАРАНТ:

[Решением](#) Верховного Суда РФ от 27 января 2015 г. N АКПИ14-1391, оставленным без изменения [Определением](#) Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 23 апреля 2015 г. N АПЛ15-141, пункт 33 признан не противоречащим действующему законодательству в части, предусматривающей, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами жилищно-строительного кооператива, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год

[Решением](#) Верховного Суда РФ от 26 ноября 2010 г. N ГКПИ10-1256 пункт 33 признан не противоречащим действующему законодательству в части, касающейся обязывания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, не являющихся членами товарищества, оплачивать любые услуги по произвольной цене, в том числе те, в которых они не нуждаются

33. Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

В указанный размер платежей и (или) взносов с 1 января 2017 г. также включаются расходы товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с [пунктом 29](#) настоящих Правил.

Информация об изменениях:

[Постановлением](#) Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в пункт 34 внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

ГАРАНТ:

[Решением](#) Верховного Суда РФ от 26 ноября 2012 г. N АКПИ12-1337 пункт 34 признан не противоречащим действующему законодательству

34. В случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений, 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 указанные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

Информация об изменениях:

[Постановлением](#) Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в пункт 35 внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

ГАРАНТ:

[Решением](#) Верховного Суда РФ от 26 ноября 2012 г. N АКПИ12-1337 пункт 35 признан не противоречащим действующему законодательству

[Решением](#) Верховного Суда РФ от 5 сентября 2012 г. N АКПИ12-1004 пункт 35 признан не противоречащим действующему законодательству в части, в которой он предусматривает возможность подтверждения факта непредоставления услуг либо предоставления услуг ненадлежащего качества только в том случае, если организация, оказывающая соответствующие

услуги (работы), добросовестно проводит проверку по поступившему в аварийно-диспетчерскую службу заявлению либо сообщает о причине непредоставления услуг либо предоставления услуг ненадлежащего качества при подаче заявки с отметкой в журнале регистрации

35. Указанные в [пунктах 31 - 34](#) настоящих Правил размеры платы за содержание жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

ГАРАНТ:

[Решением Верховного Суда РФ от 26 ноября 2012 г. N АКПИ12-1337 пункт 36 признан не противоречащим действующему законодательству](#)

36. В случае если собственники помещений на общем собрании выбрали способ непосредственного управления многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, органы местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органы государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в соответствии с [частью 4 статьи 158](#) Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливают размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

37. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии со [статьей 158](#) Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Информация об изменениях:

[Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в пункт 38 внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

38. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией собственники помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с [частью 4 статьи 155](#) Жилищного кодекса Российской Федерации несут расходы на содержание общего имущества с учетом внесения платы за содержание жилого помещения нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда. Если размер вносимой нанимателями таких жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной в договоре управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем указанных жилых помещений в согласованном с управляющей организацией порядке.

Информация об изменениях:

[Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в пункт 38.1 внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

38.1. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме до 1 января 2013 г. не обеспечили оснащение такого дома коллективным (общедомовым) прибором учета используемого коммунального ресурса и при этом в соответствии с [частью 12 статьи 13](#) Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" был установлен коллективный (общедомовой) прибор учета, собственники помещений обязаны оплатить расходы

на установку такого прибора учета на основании счетов и в размере, указанных в абзаце втором настоящего пункта, за исключением случаев, когда такие расходы были учтены в составе платы за содержание жилого помещения и (или) в составе установленных для членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества.

Счета на оплату расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета с указанием общего размера расходов на установку такого прибора учета и доли расходов на установку такого прибора учета, бремя которых несет собственник помещения, выставляются собственникам помещений организацией, осуществившей в соответствии с [частью 12 статьи 13](#) Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" установку коллективного (общедомового) прибора учета. Доля расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета, бремя которых несет собственник помещения, определяется исходя из его доли в праве общей собственности на общее имущество.

При несогласии с указанным в счете размером расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета и (или) отнесенной на него долей расходов собственник помещения вправе обратиться в организацию, осуществившую установку такого прибора учета и выставившую счет, с разногласиями, а при неурегулировании разногласий вправе обжаловать выставленный счет в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Граждане - собственники помещений в многоквартирном доме производят оплату выставленных счетов в соответствии с [частью 12 статьи 13](#) Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Информация об изменениях:

[Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 Правила дополнены пунктом 38.2](#)

38.2. Собственники помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора (контракта), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества (далее - энергосервисный договор на общедомовые нужды), с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо о наделении указанных организации, товарищества или кооператива полномочиями по заключению в интересах собственников от своего имени или от имени собственников энергосервисного договора на общедомовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

Энергосервисный договор на общедомовые нужды с управляющей организацией заключается отдельно от договора управления многоквартирным домом.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о заключении энергосервисного договора на общедомовые нужды с ресурсоснабжающей организацией или иной организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

Информация об изменениях:

[Постановлением Правительства РФ от 26 марта 2014 г. N 230 в пункт 38.3 внесены изменения](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

38.3. Решение собственников помещений, указанное в [пункте 38.2](#) настоящих Правил, принимается на общем собрании собственников помещений и должно содержать в том числе следующие условия заключения энергосервисного договора на общедомовые нужды:

величина экономии коммунальных ресурсов в натуральном выражении (уменьшение в сопоставимых условиях объема (количества) потребленных на общедомовые нужды коммунальных

ресурсов), которая должна быть обеспечена в результате исполнения энергосервисного договора на общедомовые нужды, и срок, необходимый для достижения такой величины экономии;
цена энергосервисного договора на общедомовые нужды и порядок ее оплаты;
срок действия энергосервисного договора на общедомовые нужды.

Примерные условия энергосервисного договора на общедомовые нужды утверждаются Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по согласованию с Министерством экономического развития Российской Федерации.

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в пункт 38.4 внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.

См. текст пункта в предыдущей редакции

38.4. Оплата цены энергосервисного договора на общедомовые нужды осуществляется отдельно от платы за коммунальные услуги и платы за содержание жилого помещения.

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 Правила дополнены пунктом 38.5

38.5. Цена энергосервисного договора на общедомовые нужды определяется соглашением сторон такого договора.

IV. Контроль за содержанием общего имущества

39. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации.

ГАРАНТ:

Решением Верховного Суда РФ от 5 сентября 2012 г. N АКПИ12-1004 пункт 40 признан не противоречащим действующему законодательству в части, в которой он предусматривает возможность подтверждения факта непредоставления услуг либо предоставления услуг ненадлежащего качества только в том случае, если организация, оказывающая соответствующие услуги (работы), добросовестно проводит проверку по поступившему в аварийно-диспетчерскую службу заявлению либо сообщает о причине непредоставления услуг либо предоставления услуг ненадлежащего качества при подаче заявки с отметкой в журнале регистрации

40. Собственники помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вправе:

а) получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

ГАРАНТ:

Решением Верховного Суда РФ от 6 декабря 2011 г. N ГКПИ11-1629, оставленным без изменения Определением Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 31 января 2012 г. N КАС11-833, пункт 41 признан не противоречащим действующему законодательству в части, устанавливающей ответственность собственников помещений за надлежащее содержание общего имущества

41. Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ГАРАНТ:

[Решением](#) Верховного Суда РФ от 6 декабря 2011 г. N ГКПИ11-1629, оставленным без изменения [Определением](#) Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 31 января 2012 г. N КАС11-833, пункт 42 признан не противоречащим действующему законодательству в части, предусматривающей ответственность за надлежащее содержание общего имущества

42. Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Информация об изменениях:

[Постановлением](#) Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в наименование внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.

[См. текст наименования в предыдущей редакции](#)

Правила

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

(утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491)

С изменениями и дополнениями от:

6 мая 2011 г., 26 декабря 2016 г.

Информация об изменениях:

[Постановлением](#) Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в пункт 1 внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

1. Настоящие Правила устанавливают основания и порядок изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее соответственно - услуги, работы, общее имущество) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - изменение размера платы).

2. Настоящие Правила не распространяются на отношения, возникающие в связи с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений), являющимися членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

3. Для целей настоящих Правил услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям [Правил](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, [Правил](#) предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям договоров, указанных в [пункте 5](#) настоящих Правил.

4. Для целей настоящих Правил установленной продолжительностью перерывов в оказании услуг и выполнении работ является предельная длительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ, определенная в соответствии с требованиями [Правил](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, [Правил](#) предоставления коммунальных услуг гражданам,

иными требованиями законодательства Российской Федерации и условиями договоров, указанных в [пункте 5](#) настоящих Правил.

5. В договоре управления многоквартирным домом, договоре о содержании и ремонте общего имущества, заключаемом с товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, договоре с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества при непосредственном управлении многоквартирным домом, может быть установлена меньшая продолжительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ по сравнению с требованиями, указанными в [пункте 4](#) настоящих Правил, если это не приводит к снижению качества содержания и ремонта общего имущества.

ГАРАНТ:

[Решением](#) Верховного Суда РФ от 5 сентября 2012 г. N АКПИ12-1004 пункт 6 признан не противоречащим действующему законодательству в части, в которой он предусматривает возможность подтверждения факта непредоставления услуг либо предоставления услуг ненадлежащего качества только в том случае, если организация, оказывающая соответствующие услуги (работы), добросовестно проводит проверку по поступившему в аварийно-диспетчерскую службу заявлению либо сообщает о причине непредоставления услуг либо предоставления услуг ненадлежащего качества при подаче заявки с отметкой в журнале регистрации

6. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее - ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.

Информация об изменениях:

[Постановлением](#) Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в пункт 6.1 внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

6.1. В случае невыполнения работ по оснащению многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета к установленному решением собственников помещений сроку и включения при этом расходов на установку прибора учета в состав платы за содержание жилого помещения размер платы за содержание жилого помещения, начисленный собственникам помещений, должен быть снижен на сумму, определенную в соответствии с [пунктом 10](#) настоящих Правил.

При снижении размера платы за содержание жилого помещения в указанном случае лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, не вправе требовать от собственников помещений компенсации фактически понесенных им расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета, не обеспеченных в составе платы за содержание жилых помещений.

7. Собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к ответственному лицу, а наниматели жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее - наниматель), - к наймодателю. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией наниматели вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к соответствующей управляющей организации.

8. Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной

регистрации лицом, которому оно направлено.

9. Лицо, которому в соответствии с [пунктом 7](#) настоящих Правил направлено в письменной форме или сделано устно заявление, обязано в течение 2 рабочих дней с даты его получения направить соответственно собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

При личном обращении на экземпляре заявления собственника помещения или нанимателя жилого помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

Информация об изменениях:

[Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в пункт 10 внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

10. В случаях, указанных в [пункте 6](#) настоящих Правил, размер платы за содержание жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание жилого помещения определяется по формуле:

$$\text{Дельта Р} = \frac{\text{Р}}{\frac{\text{У}}{\text{п}} \times \frac{\text{п}}{\text{д}}} \times \frac{\text{п}}{\text{м}}$$

где:

Дельта Р – размер уменьшения платы за содержание жилого помещения (рублей);

Р – стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения (рублей);

п – количество календарных дней в месяце;

д – количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в пункт 11 внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.

См. текст пункта в предыдущей редакции

11. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией стоимость отдельных услуг или работ (Ру), входящих в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включаемых в плату за содержание жилого помещения, установленную для нанимателей уполномоченным органом местного самоуправления, отражается в смете, направляемой управляющей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, в котором находятся жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда, в течение 10 рабочих дней после установления для нанимателей размера платы за содержание жилого помещения.

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в пункт 12 внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.

См. текст пункта в предыдущей редакции

12. Для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения, установленной для нанимателей, управляющая организация использует сведения о стоимости отдельных услуг или работ (Ру), содержащиеся в смете, направленной уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с [пунктом 11](#) настоящих Правил.

13. При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо при непосредственном его управлении собственниками помещений изменение размера платы нанимателей осуществляется наймодателем в соответствии с настоящими Правилами.

14. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Информация об изменениях:

Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в пункт 15 внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.

См. текст пункта в предыдущей редакции

ГАРАНТ:

Решением Верховного Суда РФ от 5 сентября 2012 г. N АКПИ12-1004 пункт 15 признан не противоречащим действующему законодательству в части, в которой он предусматривает возможность подтверждения факта непредоставления услуг либо предоставления услуг ненадлежащего качества только в том случае, если организация, оказывающая соответствующие услуги (работы), добросовестно проводит проверку по поступившему в аварийно-диспетчерскую службу заявлению либо сообщает о причине непредоставления услуг либо предоставления услуг ненадлежащего качества при подаче заявки с отметкой в журнале регистрации

15. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения.

ГАРАНТ:

Решением Верховного Суда РФ от 5 сентября 2012 г. N АКПИ12-1004 пункт 16 признан не

противоречащим действующему законодательству в части, в которой он предусматривает возможность подтверждения факта непредоставления услуг либо предоставления услуг ненадлежащего качества только в том случае, если организация, оказывающая соответствующие услуги (работы), добросовестно проводит проверку по поступившему в аварийно-диспетчерскую службу заявлению либо сообщает о причине непредоставления услуг либо предоставления услуг ненадлежащего качества при подаче заявки с отметкой в журнале регистрации

16. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.