Об утверждении правил пользования жилыми помещениями

Приказ · № 292/пр · от 14.05.2021 · Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства · Действует без изменений

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

МОСКВА

---

14 мая 2021 г. № 292/пр

Об утверждении правил пользования жилыми помещениями

Зарегистрирован Минюстом России 8 сентября 2021 г.
Регистрационный № 64942

В соответствии с частью 4 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2008, № 30, ст. 3616), подпунктом 5.2.46 пункта 5 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 47, ст. 6117), приказываю:

1. Утвердить прилагаемые правила пользования жилыми помещениями.

2. Установить, что настоящий приказ вступает в силу с 1 марта 2022 г. и действует в течение шести лет.

Министр И.Э.Файзуллин

Приложение
к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства
от 14 мая 2021 г. № 292/пр

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

I. Общие положения

1. Пользование жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими на праве собственности гражданам и юридическим лицам жилыми помещениями в многоквартирном доме (далее - жилое помещение) осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами (часть 4 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2008, № 30, ст. 3616).

2. Право пользования жилыми помещениями имеют:

наниматель жилого помещения (далее - наниматель) и члены его семьи - по договору социального найма жилого помещения;

наниматель и члены его семьи - по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования;

наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем, - по договору найма жилого помещения;

наниматель и члены его семьи - по договору найма специализированного жилого помещения;

собственник жилого помещения и члены его семьи;

иные лица, пользующиеся жилым помещением на законных основаниях.

II. Пользование жилым помещением по договору социального найма

3. Право пользования жилым помещением по договору социального найма возникает на основании договора, заключенного в письменной форме и оформленного в соответствии с Типовым договором социального найма жилого помещения, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 г. № 315 "Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 22, ст. 2126).
4. Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма данного жилого помещения приобретает право пользования общим имуществом в этом доме в соответствии с частью 2 статьи 61 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14).
5. В качестве пользователя жилым помещением по договору социального найма наниматель имеет право:
а) в соответствии со статьей 70 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вселять в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей; с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя вселять в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы, устанавливаемой органом местного самоуправления в соответствии с частью 5 статьи 50 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14). На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя;
б) в соответствии со статьей 76 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) передавать с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда - все жилое помещение в поднаем;
в) в соответствии со статьей 80 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) разрешать по взаимному согласию с проживающими совместно с нанимателем членами его семьи и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в занимаемом жилом помещении другим гражданам в качестве временно проживающих (временных жильцов);
г) в соответствии со статьей 72 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 1, ст. 14; 2018, № 31, ст. 4856) осуществлять с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю;
д) в соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 67 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 1, ст. 14) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором социального найма жилого помещения.
6. В качестве пользователя жилым помещением по договору социального найма наниматель обязан:
а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных статьей 17 Жилищного кодекса Российской Федерации ;
б) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;
в) обеспечивать сохранность жилого помещения, в том числе находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче жилого помещения, находящегося в нем оборудования, а также к порче общего имущества в многоквартирном доме;
г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования в многоквартирном доме, а также соблюдать требования пункта 1 настоящих Правил;
д) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и сообщать о них наймодателю;
е) проводить текущий ремонт жилого помещения;
ж) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги у нанимателя жилого помещения по договору социального найма возникает с момента заключения такого договора;
з) информировать наймодателя в установленные договором социального найма жилого помещения сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;
и) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля (надзора) для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;
к) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение порядка, предусмотренного статьями 25, 26 и 28 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2018, № 53, ст. 8484);
л) при прекращении права пользования жилым помещением передать по акту приема-передачи наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не проведенного нанимателем текущего ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или провести текущий ремонт за свой счет, а также погасить задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.
7. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности по пользованию жилым помещением.

III. Пользование жилым помещением по договору найма специализированного жилого помещения

8. Право пользования жилым помещением по договору найма специализированного жилого помещения возникает на основании договора, заключенного в письменной форме и оформленного в соответствии с типовыми договорами найма специализированных жилых помещений, утвержденными Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 8 статьи 100

Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2010, № 31, ст. 4206).
9. В соответствии с частью 3 статьи 100 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) права нанимателя жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения определяются в таком договоре.
10. В качестве пользователя жилым помещением по договору найма специализированного жилого помещения наниматель обязан:
а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных статьей 17 Жилищного кодекса Российской Федерации :
для временного проживания в связи с работой, прохождением службы, обучением, назначением на государственную должность Российской Федерации, государственную должность субъекта Российской Федерации, на выборную должность;
для временного проживания нанимателя и членов его семьи в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, утратой жилого помещения в результате обращения взыскания на это помещение, признанием жилого помещения непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;
для временного проживания в случае, если наниматель в установленном законодательством Российской Федерации порядке отнесен к числу граждан, нуждающихся в социальном обслуживании;
для временного проживания в случае, если наниматель признан в установленном законодательством Российской Федерации порядке вынужденным переселенцем или беженцем;
для временного проживания в случае, если наниматель в соответствии с законодательством Российской Федерации отнесен к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите;
для временного проживания в случае, если наниматель в установленном законодательством Российской Федерации порядке отнесен к числу детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, к лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;
б) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;
в) обеспечивать сохранность жилого помещения, в том числе находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче жилого помещения, находящегося в нем оборудования, а также к порче общего имущества в многоквартирном доме;
г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования в многоквартирном доме, а также соблюдать требования пункта 1 настоящих Правил;
д) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и сообщать о них наймодателю;
е) проводить текущий ремонт жилого помещения;
ж) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке и размере, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации ;
з) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля (надзора) для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;
и) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение порядка, предусмотренного статьями 25, 26 и 28 Жилищного кодекса Российской Федерации ;

к) при прекращении права пользования жилым помещением передать по акту приема-передачи наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не проведенного нанимателем текущего ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или провести текущий ремонт за свой счет, а также погасить задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.
11. В качестве пользователя жилым помещением по договору найма специализированного жилого помещения наниматель пользуется общим имуществом в многоквартирном доме.
12. В соответствии с частью 4 статьи 100 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) наниматель специализированного жилого помещения не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, а также передавать его в поднаем.
13. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения имеют равные с ним права и обязанности по пользованию специализированным жилым помещением.

IV. Пользование принадлежащим гражданам и юридическим лицам на праве собственности жилым помещением в многоквартирном доме

14. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме возникает с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости, если иное не установлено законодательством Российской Федерации (пункт 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 2012, № 53, ст. 7627).
15. В соответствии с частью 2 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) в качестве пользователя жилым помещением собственник жилого помещения в многоквартирном доме (далее - собственник) вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.
Собственник имеет иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.
В качестве пользователя жилым помещением собственник пользуется общим имуществом в многоквартирном доме.
16. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:
а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных статьей 17 Жилищного кодекса Российской Федерации ;
б) обеспечивать сохранность жилого помещения;
в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, не допускать бесхозяйственное обращение с жилым помещением, соблюдать права и законные интересы соседей;
г) нести расходы на содержание принадлежащего собственнику жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения;
д) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в соответствии с частью 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2017, № 31, ст. 4807) включающую в себя плату за

содержание жилого помещения (плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме), взнос на капитальный ремонт, плату за коммунальные услуги.
Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.
17. В соответствии с частью 2 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.
18. В соответствии с частью 3 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2008, № 17, ст. 1756) дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

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

19. Право пользования жилым помещением по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования возникает на основании договора, заключенного в письменной форме и оформленного в соответствии с типовым договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 05.12.2014 № 1318 "О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2014, № 50, ст. 7104; 2017, № 1, ст. 185).
20. В качестве пользователя жилым помещением по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наниматель имеет право:
а) пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме;
б) в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 67 и частью 1 статьи 91.7 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2014, № 30, ст. 4218) с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вселять в занимаемое им жилое помещение по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования своего супруга, своих детей и родителей; с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя вселять в занимаемое им жилое помещение по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы, устанавливаемой органом местного самоуправления в соответствии с частью 5 статьи 50 Жилищного кодекса Российской Федерации . На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя;
в) в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 67 и частью 1 статьи 91.7 Жилищного кодекса Российской Федерации разрешать по взаимному согласию с проживающими совместно с нанимателем членами его семьи и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в занимаемом жилом помещении другим гражданам в качестве временно проживающих

(временных жильцов);
г) в соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 67 и частью 1 статьи 91.7 Жилищного кодекса Российской Федерации требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг.
Наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может иметь иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.
21. В соответствии с частью 3 статьи 91.7 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) передача нанимателем по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования такого жилого помещения или его части в поднаем либо по договору безвозмездного пользования и обмен такого жилого помещения не допускаются.
22. В качестве пользователя жилым помещением по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в соответствии с частью 1 статьи 91.7 Жилищного кодекса Российской Федерации наниматель обязан:
а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных статьей 17 Жилищного кодекса Российской Федерации ;
б) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;
в) обеспечивать сохранность жилого помещения, в том числе находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче жилого помещения, находящегося в нем оборудования, а также к порче общего имущества в многоквартирном доме;
г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования в многоквартирном доме, а также соблюдать требования пункта 1 настоящих Правил;
д) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и сообщать о них наймодателю;
е) проводить текущий ремонт жилого помещения, если обязанность по его проведению не возложена на наймодателя условиями договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования;
ж) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.
В соответствии с пунктом 1.1 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2014, № 30, ст. 4218) обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги у нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования возникает с момента заключения данного договора;
з) информировать наймодателя в установленные договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;
и) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля (надзора) для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

к) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение порядка, предусмотренного статьями 25, 26 и 28 Жилищного кодекса Российской Федерации ;
л) при прекращении права пользования жилым помещением передать по акту приема-передачи наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не проведенного нанимателем текущего ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или провести текущий ремонт за свой счет, если обязанность по его проведению не возложена на наймодателя условиями договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, а также погасить задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.
23. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, имеют равные с ним права и обязанности по пользованию жилым помещением.

VI. Пользование жилым помещением по договору найма жилого помещения

24. Право пользования жилым помещением по договору найма жилого помещения возникает на основании договора, заключенного в соответствии с требованиями главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации .
25. В качестве пользователя жилым помещением по договору найма жилого помещения наниматель такого жилого помещения имеет права и несет обязанности, установленные условиями договора найма жилого помещениями с учетом требований статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 1 настоящих Правил.