|  |
| --- |
| **ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**    **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  **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** |

В соответствии со [статьями 39](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=221674&rnd=299965.2421016040&dst=100287&fld=134) и [156](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=221674&rnd=299965.1140424708&dst=100935&fld=134) Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые:

[Правила](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277669&rnd=299965.207202734&dst=100021&fld=134) содержания общего имущества в многоквартирном доме;

[Правила](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277669&rnd=299965.172355270&dst=100126&fld=134) 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.

(в ред. [Постановления](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=210188&rnd=299965.2958921308&dst=100132&fld=134) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

(см. текст в предыдущей [редакции](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=201975&rnd=299965.445329947&dst=100007&fld=134))

2. Признать утратившими силу:

[Постановление](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=46646&rnd=299965.1173019714) 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](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=48745&rnd=299965.1714224573) 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](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=72022&rnd=299965.2807226813&dst=100010&fld=134) о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома и внесении в нее необходимых изменений, [форму](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=72022&rnd=299965.199005344&dst=100080&fld=134) 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](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=64170&rnd=299965.266662389) 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](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277669&rnd=299965.691831497&dst=100085&fld=134) и [пункта 25](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277669&rnd=299965.130294545&dst=100086&fld=134) 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.

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

(в ред. [Постановления](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=164161&rnd=299965.1845615484&dst=100027&fld=134) Правительства РФ от 26.03.2014 N 230)

(см. текст в предыдущей [редакции](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=146576&rnd=299965.3231919470&dst=100018&fld=134))

Председатель Правительства

Российской Федерации

М.ФРАДКОВ

Утверждены

Постановлением Правительства

Российской Федерации

от 13 августа 2006 г. N 491

|  |
| --- |
| **ПРАВИЛА**  **СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ** |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

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](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=221674&rnd=299965.79249787&dst=100977&fld=134) Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. В состав общего имущества включаются:

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);

(в ред. [Постановления](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=213620&rnd=299965.241427709&dst=100018&fld=134) Правительства РФ от 27.02.2017 N 232)

(см. текст в предыдущей [редакции](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=210381&rnd=299965.44064894&dst=100029&fld=134))

б) крыши;

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);

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);

(в ред. [Постановления](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=201885&rnd=299965.31553145&dst=100137&fld=134) Правительства РФ от 09.07.2016 N 649)

(см. текст в предыдущей [редакции](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=198816&rnd=299965.2254319736&dst=100033&fld=134))

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

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](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=221451&rnd=299965.99502973) "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

(пп. "е(1)" введен [Постановлением](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=210188&rnd=299965.261066752&dst=100134&fld=134) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

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.

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

(в ред. [Постановления](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=279820&rnd=299965.29831177&dst=100296&fld=134) Правительства РФ от 14.05.2013 N 410)

(см. текст в предыдущей [редакции](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=144814&rnd=299965.907825806&dst=100038&fld=134))

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.

(абзац введен [Постановлением](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277671&rnd=299965.1254510725&dst=100884&fld=134) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

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.

(абзац введен [Постановлением](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=279820&rnd=299965.3125030298&dst=100297&fld=134) Правительства РФ от 14.05.2013 N 410; в ред. [Постановления](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277544&rnd=299965.2893317119&dst=100010&fld=134) Правительства РФ от 09.09.2017 N 1091)

(см. текст в предыдущей [редакции](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=213756&rnd=299965.1245832669&dst=3&fld=134))

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.

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](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277669&rnd=299965.2292219558&dst=100041&fld=134) настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав 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.

|  |
| --- |
| **I(1). ТРЕБОВАНИЯ, В СООТВЕТСТВИИ С КОТОРЫМИ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ**  **ПЕРЕЧЕНЬ ИМУЩЕСТВА, КОТОРОЕ ПРЕДНАЗНАЧЕНО ДЛЯ СОВМЕСТНОГО**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В НЕСКОЛЬКИХ**  **МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ** |

(введен [Постановлением](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=198779&rnd=299965.76898805&dst=100010&fld=134) Правительства РФ от 30.05.2016 N 480)

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](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=221674&rnd=299965.2077129401&dst=623&fld=134) Жилищного кодекса Российской Федерации, может включаться общее имущество, в отношении которого принято решение, предусмотренное [пунктом 3 части 2 статьи 44](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=221674&rnd=299965.520717476&dst=59&fld=134) Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно:

а) общее имущество, указанное в [подпунктах "е"](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277669&rnd=299965.3000228011&dst=100034&fld=134) и ["ж" пункта 2](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277669&rnd=299965.265086148&dst=100035&fld=134) 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;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;

(в ред. [Постановления](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=201885&rnd=299965.9422515&dst=100138&fld=134) Правительства РФ от 09.07.2016 N 649)

(см. текст в предыдущей [редакции](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=198816&rnd=299965.200622031&dst=100047&fld=134))

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

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с [Правилами](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277671&rnd=299965.2349623927&dst=100031&fld=134) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);

(в ред. [Постановления](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=210188&rnd=299965.1029714236&dst=100136&fld=134) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

(см. текст в предыдущей [редакции](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=201975&rnd=299965.509628870&dst=100049&fld=134))

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

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

(пп. "ж" введен [Постановлением](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277671&rnd=299965.230016156&dst=100886&fld=134) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

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](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277669&rnd=299965.2954130144&dst=100061&fld=134) настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

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

(пп. "б" в ред. [Постановления](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277671&rnd=299965.164216864&dst=100889&fld=134) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

(см. текст в предыдущей [редакции](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=62293&rnd=299965.288574485&dst=100053&fld=134))

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

(пп. "в" в ред. [Постановления](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277671&rnd=299965.7117344&dst=100891&fld=134) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

(см. текст в предыдущей [редакции](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=62293&rnd=299965.347013994&dst=100054&fld=134))

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

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;

(в ред. [Постановления](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=213620&rnd=299965.110526182&dst=100020&fld=134) Правительства РФ от 27.02.2017 N 232)

(см. текст в предыдущей [редакции](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=210381&rnd=299965.226157737&dst=100056&fld=134))

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;

(пп. "д(1)" введен [Постановлением](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277671&rnd=299965.2975828425&dst=100892&fld=134) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

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

(пп. "д(2)" введен [Постановлением](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=213620&rnd=299965.2855829691&dst=100021&fld=134) Правительства РФ от 27.02.2017 N 232)

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"](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277669&rnd=299965.168515950&dst=100029&fld=134) - ["д" пункта 2](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277669&rnd=299965.1667730070&dst=100033&fld=134)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;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном [законодательством](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=221451&rnd=299965.1776729859&dst=100135&fld=134) Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

(пп. "и" введен [Постановлением](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277671&rnd=299965.75846647&dst=100894&fld=134) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.);

(пп. "к" введен [Постановлением](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277671&rnd=299965.1123025649&dst=100896&fld=134) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

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](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277671&rnd=299965.1490531900&dst=12&fld=134) Правил предоставления коммунальных услуг).

(пп. "л" введен [Постановлением](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=210188&rnd=299965.2735121474&dst=100137&fld=134) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

11(1). Минимальный [перечень](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=213702&rnd=299965.1887515002&dst=100012&fld=134) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и [Правила](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=213702&rnd=299965.286051866&dst=100181&fld=134)оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

(п. 11(1) введен [Постановлением](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=213702&rnd=299965.1685727954&dst=100220&fld=134) Правительства РФ от 03.04.2013 N 290)

12. Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества, за исключением действий, указанных в [подпунктах "д(1)"](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277669&rnd=299965.164423564&dst=100155&fld=134) и ["л" пункта 11](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277669&rnd=299965.1430026864&dst=100185&fld=134) 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.

(в ред. Постановлений Правительства РФ от 06.05.2011 [N 354](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277671&rnd=299965.224296178&dst=100897&fld=134), от 26.12.2016 [N 1498](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=210188&rnd=299965.2754825072&dst=100139&fld=134))

(см. текст в предыдущей [редакции](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=201975&rnd=299965.35173037&dst=100158&fld=134))

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](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=221674&rnd=299965.134079073&dst=100978&fld=134) и [статьей 162](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=221674&rnd=299965.169524586&dst=100983&fld=134)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](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=221674&rnd=299965.27429739&dst=101002&fld=134) 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](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=221674&rnd=299965.72123123&dst=100654&fld=134) и [VI](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=221674&rnd=299965.1433619466&dst=100760&fld=134) 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](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=221674&rnd=299965.122415313&dst=100795&fld=134) Жилищного кодекса Российской Федерации;

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](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=221674&rnd=299965.1961130132&dst=101510&fld=134) Жилищного кодекса Российской Федерации;

(пп. "в" введен [Постановлением](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=210188&rnd=299965.1724424708&dst=100140&fld=134) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

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](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=221674&rnd=299965.2699817871&dst=101509&fld=134) Жилищного кодекса Российской Федерации.

(пп. "г" введен [Постановлением](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=210188&rnd=299965.894914764&dst=100144&fld=134) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

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

18. Текущий ремонт 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.

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;

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;

(пп. "а(1)" введен [Постановлением](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=191317&rnd=299965.116307981&dst=100011&fld=134) Правительства РФ от 25.12.2015 N 1434)

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

(в ред. [Постановления](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=191317&rnd=299965.207176980&dst=100013&fld=134) Правительства РФ от 25.12.2015 N 1434)

(см. текст в предыдущей [редакции](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=161052&rnd=299965.108537816&dst=100083&fld=134))

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;

(в ред. [Постановления](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=201885&rnd=299965.290428077&dst=100139&fld=134) Правительства РФ от 09.07.2016 N 649)

(см. текст в предыдущей [редакции](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=198816&rnd=299965.32049525&dst=100084&fld=134))

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

(пп. "в(1)" введен [Постановлением](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=191317&rnd=299965.2181215037&dst=100014&fld=134) Правительства РФ от 25.12.2015 N 1434)

КонсультантПлюс: примечание.

Действие подпункта "г" пункта 24 распространяется на многоквартирные дома, разрешение на введение в эксплуатацию которых получено после 1 июля 2007 года [(пункт 6](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277669&rnd=299965.1680323389&dst=100014&fld=134) данного Постановления).

г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по [форме](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=72022&rnd=299965.293751462&dst=100080&fld=134), 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.

КонсультантПлюс: примечание.

Действие пункта 25 распространяется на многоквартирные дома, разрешение на введение в эксплуатацию которых получено после 1 июля 2007 года [(пункт 6](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=277669&rnd=299965.2932129110&dst=100014&fld=134)данного Постановления).

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](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=221674&rnd=299965.275608415&dst=100802&fld=134) Жилищного кодекса Российской Федерации лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме;