

Раздел I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Статья 1. Основные начала жилищного законодательства

1. Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (далее - жилищные права), а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений (далее - жилищные отношения) по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из настоящего Кодекса, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

2. Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

3. Жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

4. Граждане, законно находящиеся на территории Российской Федерации, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством.

5. Ограничение права граждан на свободу выбора жилых помещений для проживания допускается только на основании настоящего Кодекса, другого федерального закона.

Статья 2. Обеспечение условий для осуществления права на жилище

Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе:
(в ред. Федерального [закона](#) от 18.10.2007 N 230-ФЗ)

1) содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;

2) используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

3) в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

4) стимулируют жилищное строительство;

5) обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;

5.1) обеспечивают инвалидам [условия](#) для беспрепятственного доступа к общему имуществу в многоквартирных домах;

(п. 5.1 введен Федеральным [законом](#) от 01.12.2014 N 419-ФЗ)

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

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

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

8) осуществляют в соответствии со своей компетенцией государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный [контроль](#);
(п. 8 введен Федеральным [законом](#) от 18.07.2011 N 242-ФЗ, в ред. Федерального [закона](#) от 25.06.2012 N 93-ФЗ)

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

Статья 3. Неприкосновенность жилища и недопустимость его произвольного лишения

Перспективы и риски арбитражных споров. Ситуации, связанные со ст. 3 ЖК РФ

- Организация или ИП (сетевая организация и др.) оспаривает привлечение к ответственности за нарушение порядка ограничения режима потребления электроэнергии, тепловой энергии, водоснабжения, водоотведения и т.п.

- Организация (ИП) - потребитель электроэнергии, тепловой энергии, газа и др. оспаривает привлечение к ответственности за нарушение порядка ограничения (прекращения) режима их потребления

1. Жилище неприкосновенно.

2. Никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в предусмотренных настоящим Кодексом случаях и в предусмотренных другим федеральным законом случаях и в порядке или на основании судебного решения.

3. Проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан допускается в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом, только в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая.

4. Никто не может быть [выселен](#) из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Статья 4. Жилищные отношения. Участники жилищных отношений

1. Жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;

- 2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- 3) пользования общим имуществом собственников помещений;
- 4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- 5) учета жилищного фонда;
- 6) содержания и ремонта жилых помещений;
- 7) [переустройства и перепланировки](#) помещений в многоквартирном доме;
(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)
- 8) управления многоквартирными домами;
- 9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- 10) предоставления коммунальных услуг;
- 11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее также - взнос на капитальный ремонт);
(в ред. Федерального [закона](#) от 25.12.2012 N 271-ФЗ)
- 11.1) формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - фонд капитального ремонта);
(п. 11.1 введен Федеральным [законом](#) от 25.12.2012 N 271-ФЗ)
- 12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным [санитарным](#) и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
- 13) осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного [контроля](#);
(п. 13 введен Федеральным [законом](#) от 18.07.2011 N 242-ФЗ, в ред. Федерального [закона](#) от 25.06.2012 N 93-ФЗ)
- 14) [ограничения](#) повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.
(п. 14 введен Федеральным [законом](#) от 28.12.2013 N 417-ФЗ)

2. Участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

3. Положения настоящего Кодекса применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено настоящим Кодексом или другим федеральным законом.

Статья 5. Жилищное законодательство

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

1. В соответствии с [Конституцией](#) Российской Федерации жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

2. Жилищное законодательство состоит из настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов

Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

3. Указы Президента Российской Федерации, регулирующие жилищные отношения, не должны противоречить настоящему Кодексу, другим федеральным законам.

4. Правительство Российской Федерации вправе издавать постановления, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, на основании и во исполнение настоящего Кодекса, других федеральных законов, нормативных указов Президента Российской Федерации.

5. Федеральные органы исполнительной власти могут издавать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в случаях и в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации.

6. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут принимать законы и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий на основании настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов.

7. Органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

8. В случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям настоящего Кодекса применяются положения настоящего Кодекса.

Статья 6. Действие жилищного законодательства во времени

1. Акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

2. Действие акта жилищного законодательства может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, только в [случаях](#), прямо предусмотренных этим актом.

3. В жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства, данный акт применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

4. Акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, в [случае](#), если указанные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в действие, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Статья 7. Применение жилищного законодательства по аналогии

1. В случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

2. При невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

Статья 8. Применение к жилищным отношениям иного законодательства

К жилищным отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных настоящим Кодексом.
(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

Статья 9. Жилищное законодательство и нормы международного права

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

Статья 10. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 10 ЖК РФ

- Собственник хочет обязать управляющую организацию (ТСЖ, ЖСК) предоставить документы или информацию, связанные с управлением многоквартирным домом
- Управляющая организация хочет взыскать с собственника (нанимателя) жилого помещения задолженность по платежам на содержание и ремонт общего имущества
- Управляющая организация (ресурсоснабжающая организация) хочет взыскать с собственника (нанимателя) жилого помещения задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг
- Собственник (наниматель) хочет определить доли в платежах за жилое помещение и коммунальные услуги

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают:

- 1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;
- 2) из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;
- 3) из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;
- 4) в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;
- 5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;
- 6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Статья 11. Защита жилищных прав

1. Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подсудностью дел, установленной процессуальным [законодательством](#).
(в ред. Федерального [закона](#) от 28.11.2018 N 451-ФЗ)

2. Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другим федеральным законом. Решение, принятое в

административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

3. Защита жилищных прав осуществляется путем:

- 1) признания жилищного права;
- 2) восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;
- 3) признания судом недействующими полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих настоящему Кодексу или принятым в соответствии с настоящим Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа либо нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;
- 4) неприменения судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих настоящему Кодексу или принятым в соответствии с настоящим Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа или нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;
- 5) прекращения или изменения жилищного правоотношения;
- 6) иными способами, предусмотренными настоящим Кодексом, другим федеральным [законом](#).

Статья 12. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений
(в ред. Федерального [закона](#) от 18.10.2007 N 230-ФЗ)

Перспективы и риски арбитражных споров. Ситуации, связанные со ст. 12 ЖК РФ
- [Управляющей организации предписано устранить нарушения лицензионных требований, назначен административный штраф](#)

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

- 1) определение порядка государственного учета жилищных фондов;
 - 1.1) установление правил и норм технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме;
(п. 1.1 введен Федеральным [законом](#) от 03.04.2018 N 59-ФЗ)
- 2) установление [требований](#) к жилым помещениям, их содержанию, [содержанию](#) общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, а также порядка обеспечения [условий](#) их доступности для инвалидов;
(в ред. Федерального [закона](#) от 01.12.2014 N 419-ФЗ)
- 3) определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- 4) определение [порядка](#) предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- 5) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации;

6) определение порядка предоставления жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации гражданам, которые нуждаются в жилых помещениях и категории которых установлены федеральным законом, указами Президента Российской Федерации;
(в ред. Федерального [закона](#) от 29.12.2006 N 250-ФЗ)

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

7) определение оснований предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

8) определение порядка организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, определение правового положения членов таких кооперативов, в том числе порядка предоставления им жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов;

9) определение порядка организации и деятельности товариществ собственников жилья, определение правового положения членов товариществ собственников жилья;

10) определение условий и порядка переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном доме;
(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

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

10.2) утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 03.07.2016 N 355-ФЗ;

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

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

13) установление [правил](#) пользования жилыми помещениями;

14) определение оснований, порядка и условий выселения граждан из жилых помещений;

15) правовое регулирование отдельных видов сделок с жилыми помещениями;

16) установление [структуры](#) платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы, разработка [методических рекомендаций](#) по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы;
(в ред. Федерального [закона](#) от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

16.1) установление порядка осуществления государственного жилищного надзора;
(п. 16.1 в ред. Федерального [закона](#) от 18.07.2011 N 242-ФЗ)

16.2) осуществление координации деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих региональный государственный жилищный надзор;
(п. 16.2 введен Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ, в ред. Федеральных законов от 18.07.2011

[N 242-ФЗ](#), от 25.06.2012 [N 93-ФЗ](#))

16.3) установление порядка лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - деятельность по управлению многоквартирными домами); (п. 16.3 в ред. Федерального [закона](#) от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

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

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

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

КонсультантПлюс: примечание.

С 01.01.2021 в п. 16.7 ст. 12 вносятся изменения ([ФЗ](#) от 27.12.2019 N 478-ФЗ). См. будущую редакцию.

16.7) установление порядка ведения сводного федерального реестра лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, включающего в себя сведения о лицензиях на осуществление данной деятельности, выданных органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный государственный жилищный надзор, а также иных предусмотренных [частью 1 статьи 195](#) настоящего Кодекса реестров; (п. 16.7 введен Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

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

17) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным [санитарным](#) и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

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

17.2) установление [порядка](#) согласования назначения на должность и освобождения от должности руководителя органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор; (п. 17.2 введен Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

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

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

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

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

Перспективы и риски арбитражных споров. Ситуации, связанные со ст. 13 ЖК РФ

- [Управляющей организации предписано устранить нарушения лицензионных требований, назначен административный штраф](#)

К полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений относятся:

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

1) государственный учет жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

2) определение порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

3) установление [порядка](#) определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

3.1) установление порядка определения дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

(п. 3.1 введен Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

3.2) определение порядка установления максимального размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

(п. 3.2 введен Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

4) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

5) определение [порядка](#) предоставления по договорам социального найма установленным соответствующим законом субъекта Российской Федерации категориям граждан жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

6) признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации непригодными для проживания, многоквартирных домов, все жилые помещения в которых находятся в собственности субъекта Российской Федерации, аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2019 N 473-ФЗ)

7) определение [порядка](#) ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

8) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда субъекта Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным [санитарным](#) и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

8.1) осуществление регионального государственного жилищного надзора;

(п. 8.1 в ред. Федерального [закона](#) от 18.07.2011 N 242-ФЗ)

8.2) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт;

(п. 8.2 введен Федеральным [законом](#) от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

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

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

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

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

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

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

9) иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений [Конституцией](#) Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами и не отнесенные к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации, полномочиям органов местного самоуправления.
(в ред. Федерального [закона](#) от 18.10.2007 N 230-ФЗ)

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

Перспективы и риски арбитражных споров и споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 14 ЖК РФ

Арбитражные споры:

- [Управляющей организации предписано устранить нарушения лицензионных требований, назначен административный штраф](#)

Споры в суде общей юрисдикции:

- [Уполномоченный орган хочет продать самовольно переустроенное и \(или\) перепланированное жилое помещение с публичных торгов](#)

- [Управляющая организация или уполномоченный орган хочет получить доступ в помещение для проведения обследования](#)

- [Наниматель хочет обязать уполномоченный орган предоставить ему благоустроенное жилое помещение](#)

- [Наниматель или член его семьи хочет обязать наймодателя и/или управляющую организацию произвести перерасчет задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги](#)

- [Наниматель или бывший член семьи хочет определить долевой порядок оплаты жилого помещения и коммунальных услуг](#)

См. все ситуации, связанные со ст. 14 ЖК РФ

1. К полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся:

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

1) учет муниципального жилищного фонда;

2) [установление](#) размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

2.1) определение дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

(п. 2.1 введен Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

2.2) установление максимального размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

(п. 2.2 введен Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

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

3.1) ведение учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

(п. 3.1 введен Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

4) определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;

5) предоставление в установленном [порядке](#) малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

6) принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

7) согласование переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном доме;

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

8) признание в установленном порядке жилых помещений муниципального и частного жилищного фонда непригодными для проживания, многоквартирных домов, за исключением многоквартирных домов, все жилые помещения в которых находятся в собственности Российской Федерации или субъекта Российской Федерации, аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

(п. 8 в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2019 N 473-ФЗ)

9) осуществление муниципального жилищного [контроля](#);

(п. 9 в ред. Федерального [закона](#) от 25.06.2012 N 93-ФЗ)

9.1) определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном доме;

(п. 9.1 введен Федеральным [законом](#) от 31.12.2005 N 199-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

9.2) информирование собственников помещений в многоквартирных домах о способах формирования фонда капитального ремонта, о порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта;

(п. 9.2 введен Федеральным [законом](#) от 20.12.2017 N 399-ФЗ)

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

10) иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений [Конституцией](#) Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами, а также законами соответствующих субъектов Российской Федерации. (в ред. Федерального [закона](#) от 18.10.2007 N 230-ФЗ)

2. В субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе указанные в [части 1](#) настоящей статьи полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений осуществляются органами государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, если иное не предусмотрено законами данных субъектов Российской Федерации. (в ред. Федеральных законов от 18.10.2007 [N 230-ФЗ](#), от 21.07.2014 [N 217-ФЗ](#))

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

Глава 2. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

Статья 15. Объекты жилищных прав

Перспективы и риски арбитражных споров и споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 15 ЖК РФ

Арбитражные споры:

- Региональный оператор хочет взыскать с уполномоченного органа убытки, возникшие в связи с проведением работ по капитальному ремонту в МКД, признанном впоследствии аварийным

Споры в суде общей юрисдикции:

- Уполномоченный орган хочет запретить использование жилого помещения в МКД не по назначению

- Собственник помещения в МКД хочет признать незаконным распоряжение о переводе жилого помещения в нежилое

- Собственник хочет признать нежилой (в том числе садовый) дом жилым с целью регистрации в нем

- Собственник помещения хочет признать отказ в переводе жилого помещения в нежилое незаконным и обязать перевести помещение в нежилое

- Собственник помещения хочет признать отказ в переводе нежилого помещения в жилое незаконным и обязать перевести помещение в жилое

См. все ситуации, связанные со ст. 15 ЖК РФ

1. Объектами жилищных прав являются жилые помещения.

2. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным [санитарным](#) и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)).

3. [Порядок](#) признания помещения жилым помещением и [требования](#), которым должно отвечать жилое помещение, в том числе по его приспособлению и приспособлению общего имущества в многоквартирном доме с учетом [потребностей инвалидов](#), устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами. (в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 [N 160-ФЗ](#), от 25.06.2012 [N 93-ФЗ](#), от 01.12.2014 [N 419-ФЗ](#), от 29.12.2017 [N 462-ФЗ](#))

4. Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания, многоквартирный дом может быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции по [основаниям](#) и в [порядке](#), которые установлены Правительством Российской Федерации. В многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, все жилые помещения являются непригодными для проживания.

(в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 [N 160-ФЗ](#), от 25.06.2012 [N 93-ФЗ](#), от 27.12.2019 [N 473-ФЗ](#))

5. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Статья 16. Виды жилых помещений

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 16 ЖК РФ

- [Собственник помещения хочет признать отказ в переводе жилого помещения в нежилое незаконным и обязать перевести помещение в нежилое](#)
 - [Собственник помещения хочет признать отказ в переводе нежилого помещения в жилое незаконным и обязать перевести помещение в жилое](#)
 - [Собственник хочет признать нежилой \(в том числе садовый\) дом жилым с целью регистрации в нем](#)
 - [Собственник помещения в МКД хочет признать незаконным распоряжение о переводе жилого помещения в нежилое](#)
 - [Собственник помещения МКД хочет запретить использование жилого помещения не по назначению](#)
- См. все ситуации, связанные со ст. 16 ЖК РФ

1. К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, [часть](#) жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

2. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

3. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

4. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Статья 17. Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 17 ЖК РФ

- [Гражданин \(должностное лицо, ИП, организация\) обжалует привлечение к ответственности за нарушение правил пользования жилыми помещениями либо самовольное переустройство и \(или\) перепланировку помещения в МКД](#)
- [Уполномоченный орган хочет запретить использование жилого помещения в МКД не по назначению](#)
- [Наймодатель или уполномоченный орган хочет выселить нанимателя или членов его семьи из жилого помещения в связи с использованием помещения не по назначению и/или нарушением прав соседей](#)

- Собственник хочет привести общее имущество в соответствие с проектной документацией
- Собственник помещения МКД хочет запретить использование жилого помещения не по назначению
См. все ситуации, связанные со ст. 17 ЖК РФ

1. Жилое помещение **предназначено** для проживания граждан.

2. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также **требования**, которым должно отвечать жилое помещение.

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

4. Пользование жилым помещением осуществляется с **учетом** соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с **правилами** пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.
(в ред. Федерального **закона** от 23.07.2008 N 160-ФЗ)

Статья 18. Государственная регистрация прав на жилые помещения

Право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским **кодексом** Российской Федерации, настоящим Кодексом и другими федеральными законами.
(в ред. Федерального **закона** от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

Статья 19. Жилищный фонд

Перспективы и риски арбитражных споров. Ситуации, связанные со ст. 19 ЖК РФ
- **Управляющей организации предписано устранить нарушения лицензионных требований, назначен административный штраф**

1. Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

2. В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

1) частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

3) муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

3. В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

1) жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов.;
(в ред. Федерального [закона](#) от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

2) специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам [раздела IV](#) настоящего Кодекса жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование, за исключением жилых помещений, указанных в [пунктах 1 и 2](#) настоящей части.
(в ред. Федерального [закона](#) от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

4. Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.
(в ред. Федерального [закона](#) от 23.07.2008 N 160-ФЗ)

5. Государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических [паспортов](#) жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

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

Статья 20. Государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль и общественный жилищный контроль
(в ред. Федерального [закона](#) от 28.06.2014 N 200-ФЗ)
(в ред. Федерального [закона](#) от 18.07.2011 N 242-ФЗ)

Перспективы и риски арбитражных споров и споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 20 ЖК РФ

Арбитражные споры:

- Организация (ИП), обслуживающая МКД, оспаривает привлечение к ответственности за несоблюдение требований энергоэффективности (оснащенности приборами учета энергоресурсов и др.)
- Управляющей организации предписано устранить нарушения лицензионных требований, назначен административный штраф
- Управляющей организации предписано прекратить управление многоквартирным домом
- Управляющей организации вынесено предписание из-за ненадлежащего содержания общего имущества, назначен административный штраф
- Управляющей организации предписано пересчитать плату за жилое помещение или коммунальные услуги, устранить нарушения при ограничении их предоставления

См. все ситуации, связанные со ст. 20 ЖК РФ

Споры в суде общей юрисдикции:

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

См. все ситуации, связанные со ст. 20 ЖК РФ

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

(в ред. Федеральных законов от 25.06.2012 [N 93-ФЗ](#), от 25.12.2012 [N 271-ФЗ](#), от 28.12.2013 [N 417-ФЗ](#), от 21.07.2014 [N 217-ФЗ](#), от 03.07.2016 [N 355-ФЗ](#), от 28.12.2016 [N 469-ФЗ](#), от 31.12.2017 [N 485-ФЗ](#), от 03.04.2018 [N 59-ФЗ](#), от 27.12.2018 [N 558-ФЗ](#), от 29.05.2019 [N 116-ФЗ](#))

1.1. Под муниципальным жилищным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации

Федерации вправе наделять законами субъектов Российской Федерации уполномоченные органы местного самоуправления отдельными полномочиями по проведению проверок при осуществлении лицензионного контроля в отношении юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

(часть 1.1 введена Федеральным [законом](#) от 25.06.2012 N 93-ФЗ, в ред. Федерального [закона](#) от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

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

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

(часть 2.1 введена Федеральным [законом](#) от 25.06.2012 N 93-ФЗ)

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

(часть 2.2 введена Федеральным [законом](#) от 25.06.2012 N 93-ФЗ)

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

(часть 2.3 введена Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 255-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

В 2020 году не проводятся проверки в соответствии с ФЗ от 26.12.2008 N 294-ФЗ, за исключением проверок, указанных в Постановлении Правительства РФ от 03.04.2020 N 438.

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

их проверок, применяются положения указанного Федерального закона с учетом особенностей, предусмотренных [частью 4.3](#) настоящей статьи.

(в ред. Федеральных законов от 25.06.2012 [N 93-ФЗ](#), от 25.12.2012 [N 271-ФЗ](#), от 04.06.2014 [N 152-ФЗ](#))

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

(часть 4 в ред. Федерального [закона](#) от 25.06.2012 [N 93-ФЗ](#))

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

1) начала осуществления товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с представленным в орган государственного жилищного надзора уведомлением о начале осуществления указанной деятельности;

(п. 1 в ред. Федерального [закона](#) от 02.12.2019 [N 390-ФЗ](#))

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

(п. 1.1 введен Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 [N 217-ФЗ](#))

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

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

(п. 3 введен Федеральным [законом](#) от 28.12.2016 [N 469-ФЗ](#))

(часть 4.1 введена Федеральным [законом](#) от 25.06.2012 [N 93-ФЗ](#))

4.2. Основаниями для проведения внеплановой проверки наряду с основаниями, указанными в [части 2 статьи 10](#) Федерального закона от 26 декабря 2008 года [N 294-ФЗ](#) "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", являются поступления, в частности посредством системы, в орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, выявления органом государственного жилищного надзора, органом муниципального жилищного контроля в системе информации о фактах нарушения требований правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, требований к порядку создания товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, уставу товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива и порядку внесения изменений в устав такого товарищества или такого кооператива, порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом (далее - управляющая организация), в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом, решения о заключении с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, решения о заключении с указанными в [части 1 статьи 164](#) настоящего Кодекса лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядку утверждения условий этих договоров и их заключения, порядку содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и осуществления текущего и капитального ремонта общего имущества в данном доме, о фактах нарушения требований к порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение в многоквартирном доме, к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме, о фактах нарушения

управляющей организацией обязательств, предусмотренных [частью 2 статьи 162](#) настоящего Кодекса, о фактах нарушения в области применения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, о фактах необоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), нарушения требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), несоблюдения условий и методов установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), нарушения правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, о фактах нарушения наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах, к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений, о фактах нарушения органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, гражданами требований к порядку размещения информации в системе. Основанием для проведения внеплановой проверки органом государственного жилищного надзора, органом муниципального жилищного контроля (в случаях наделения органами государственной власти субъектов Российской Федерации уполномоченных органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями по проведению проверок при осуществлении лицензионного контроля) является приказ (распоряжение) главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации о назначении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации. Внеплановая проверка по указанным основаниям проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления проверяемой организации о проведении внеплановой проверки.

(в ред. Федеральных законов от 28.06.2014 [N 200-ФЗ](#), от 21.07.2014 [N 217-ФЗ](#), от 29.06.2015 [N 176-ФЗ](#), от 28.12.2016 [N 469-ФЗ](#), от 31.12.2017 [N 485-ФЗ](#), от 27.12.2018 [N 558-ФЗ](#), от 29.05.2019 [N 116-ФЗ](#))

4.3. Проверки деятельности региональных операторов проводятся с любой периодичностью и без формирования ежегодного плана проведения плановых проверок. Срок проведения проверок не ограничивается. Внеплановые проверки региональных операторов проводятся без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления региональных операторов о проведении таких проверок.

(часть 4.3 введена Федеральным [законом](#) от 25.12.2012 [N 271-ФЗ](#))

4.4. Информация об указанных в [части 4.2](#) настоящей статьи нарушениях, размещенная в системе для органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля, является официальной информацией, поступившей в данные органы, и основанием для проведения внеплановой проверки.

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

5. Должностные лица органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля, являющиеся соответственно государственными жилищными инспекторами, муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право:

(в ред. Федерального [закона](#) от 25.06.2012 [N 93-ФЗ](#))

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

2) беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) соответственно органа государственного жилищного надзора, органа муниципального жилищного контроля о назначении проверки посещать территорию и расположенные на ней многоквартирные дома, наемные дома социального использования, помещения общего пользования в многоквартирных домах; с согласия собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования посещать такие помещения в многоквартирном доме и проводить их обследования; проводить исследования, испытания,

расследования, экспертизы и другие мероприятия по контролю, проверять соблюдение наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах, к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений, соблюдение лицами, предусмотренными в соответствии с [частью 2 статьи 91.18](#) настоящего Кодекса, требований к представлению документов, подтверждающих сведения, необходимые для учета в муниципальном реестре наемных домов социального использования; проверять соответствие устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям законодательства Российской Федерации; по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, правомерность избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, правомерность избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья или правлением товарищества собственников жилья председателя правления такого товарищества, правомерность избрания правлением жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива председателя правления такого кооператива, правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом в соответствии со [статьей 162](#) настоящего Кодекса, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения, правомерность заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность заключения с указанными в [части 1 статьи 164](#) настоящего Кодекса лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность утверждения условий данных договоров;

(в ред. Федеральных законов от 28.06.2014 [N 200-ФЗ](#), от 21.07.2014 [N 217-ФЗ](#), от 27.12.2018 [N 558-ФЗ](#))

3) выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, в том числе об устранении в шестимесячный срок со дня направления такого предписания несоответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав изменений обязательным требованиям;

(в ред. Федерального [закона](#) от 28.06.2014 [N 200-ФЗ](#))

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

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

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

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

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

кооператива, если эти нарушения носят неустранимый характер;

3) о признании договора управления многоквартирным домом, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме недействительными в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении нарушений требований настоящего Кодекса о выборе управляющей организации, об утверждении условий договора управления многоквартирным домом и о его заключении, о заключении договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, об утверждении условий указанных договоров;

4) в защиту прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей и других пользователей жилых помещений по их обращению или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц в случае выявления нарушения обязательных требований;
(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

5) о признании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования недействительным в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия данного договора обязательным требованиям, установленным настоящим Кодексом.
(п. 5 введен Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 217-ФЗ)
(часть 6 в ред. Федерального [закона](#) от 28.06.2014 N 200-ФЗ)

7. Государственный жилищный надзор не осуществляется в отношении управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на ее осуществление.
(часть 7 в ред. Федерального [закона](#) от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

8. В целях обеспечения прав и законных интересов граждан может осуществляться общественный жилищный контроль, субъектами которого могут являться общественные объединения, иные некоммерческие организации, советы многоквартирных домов, другие заинтересованные лица в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации.
(часть 8 введена Федеральным [законом](#) от 28.06.2014 N 200-ФЗ)

Статья 21. Страхование жилых помещений

В целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений, может осуществляться страхование жилых помещений в соответствии с законодательством.

Глава 3. ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Статья 22. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 22 ЖК РФ

- [Собственник помещения в МКД хочет признать незаконным распоряжение о переводе жилого помещения в нежилое](#)
- [Собственник хочет признать нежилой \(в том числе садовый\) дом жилым с целью регистрации в нем](#)
- [Собственник помещения хочет признать отказ в переводе жилого помещения в нежилое незаконным и обязать перевести помещение в нежилое](#)
- [Собственник помещения хочет признать отказ в переводе нежилого помещения в жилое незаконным и обязать перевести помещение в жилое](#)
- [Собственник хочет признать недействительным решение общего собрания собственников помещений \(протокол общего собрания\) по вопросу перевода жилого помещения в нежилое](#)

См. все ситуации, связанные со ст. 22 ЖК РФ

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований настоящего Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц. В помещение после его перевода из жилого помещения в нежилое помещение должна быть исключена возможность доступа к помещению с использованием помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям.
(в ред. Федерального [закона](#) от 29.05.2019 N 116-ФЗ)

3. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

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

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

4. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным [требованиям](#) или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Статья 23. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 23 ЖК РФ

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

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий перевод помещений).

2. Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и

муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации [порядке](#) соглашением о взаимодействии представляет:
(в ред. Федерального [закона](#) от 28.07.2012 N 133-ФЗ)

- 1) заявление о переводе помещения;
- 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический [паспорт](#) такого помещения);
- 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- 5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения);
- 6) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение;
(п. 6 введен Федеральным [законом](#) от 29.05.2019 N 116-ФЗ)
- 7) согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение.
(п. 7 введен Федеральным [законом](#) от 29.05.2019 N 116-ФЗ)

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

- 1) правоустанавливающие документы на переводимое помещение, если право на него зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;
(в ред. Федерального [закона](#) от 03.07.2016 N 361-ФЗ)
- 2) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);
- 3) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение.
(часть 2.1 введена Федеральным [законом](#) от 03.12.2011 N 383-ФЗ)

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

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

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

5. Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия одного из указанных в [части 4](#) настоящей статьи решений выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений. В случае представления заявления о переводе помещения через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем. [Форма](#) и содержание данного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение. (в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 28.07.2012 N 133-ФЗ)

6. В случае необходимости проведения переустройства, и (или) перепланировки переводимого помещения, и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения указанный в [части 5](#) настоящей статьи документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

7. Предусмотренный [частью 5](#) настоящей статьи документ подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ.

8. Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, документ, указанный в [части 5](#) настоящей статьи, является основанием проведения соответствующих переустройства, и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представившегося заявителем в соответствии с [пунктом 5 части 2](#) настоящей статьи, и (или) иных работ с учетом перечня таких работ, указанных в предусмотренном [частью 5](#) настоящей статьи документе.

9. Завершение указанных в [части 8](#) настоящей статьи переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений (далее - акт приемочной комиссии). Акт приемочной комиссии,

подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы (далее - орган регистрации прав). Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

(в ред. Федеральных законов от 13.05.2008 [N 66-ФЗ](#), от 03.07.2016 [N 361-ФЗ](#))

10. При использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

Статья 24. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение

1. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае:

1) непредставления определенных [частью 2 статьи 23](#) настоящего Кодекса документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;
(в ред. Федерального [закона](#) от 03.12.2011 [N 383-ФЗ](#))

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

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоблюдения предусмотренных [статьей 22](#) настоящего Кодекса условий перевода помещения;

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

2. Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные [частью 1](#) настоящей статьи.

3. Решение об отказе в переводе помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Глава 4. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

Статья 25. Виды переустройства и перепланировки помещения в многоквартирном доме
(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 25 ЖК РФ

- Собственник или наниматель помещения хочет сохранить помещение в переустроенном или перепланированном состоянии
 - Собственник хочет признать право собственности на переустроенное или перепланированное помещение в измененном виде
 - Собственник помещения МКД хочет признать решение общего собрания собственников о согласовании переустройства или перепланировки недействительным
 - Собственник помещения хочет признать отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки незаконным
 - Управляющая организация или орган местного самоуправления хочет признать переустройство или перепланировку незаконными и обязать привести помещение в первоначальное состояние
- См. все ситуации, связанные со ст. 25 ЖК РФ

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

2. [Перепланировка](#) помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.
(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

Статья 26. Основание проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме
(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 26 ЖК РФ

- Собственник помещения МКД хочет признать решение общего собрания собственников о согласовании переустройства или перепланировки недействительным
 - Собственник помещения хочет признать отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки незаконным
 - Собственник помещения МКД хочет признать решение уполномоченного органа о согласовании переустройства или перепланировки незаконным
 - Собственник хочет признать право собственности на переустроенное или перепланированное помещение в измененном виде
 - Собственник хочет обязать уполномоченный орган привести общее имущество в соответствие с проектной документацией
- См. все ситуации, связанные со ст. 26 ЖК РФ

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

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

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по [форме](#), утвержденной уполномоченным

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

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

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

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

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

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

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

1) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме, если право на него зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;
(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 [N 361-ФЗ](#), от 27.12.2018 [N 558-ФЗ](#))

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

3) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.
(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)
(часть 2.1 введена Федеральным [законом](#) от 03.12.2011 N 383-ФЗ)

3. Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать от заявителя представление других документов кроме документов, истребование которых у заявителя допускается в соответствии с [частями 2](#)

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

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

5. Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. В случае представления заявления о переустройстве и (или) перепланировке через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем. (в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 28.07.2012 N 133-ФЗ)

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

Статья 27. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 27 ЖК РФ

- Собственник помещения хочет признать отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки незаконным
 - Собственник помещения хочет признать переустройство или перепланировку незаконными и обязать привести помещение в первоначальное состояние
 - Собственник помещения МКД хочет признать решение общего собрания собственников о согласовании переустройства или перепланировки недействительным
 - Управляющая организация или орган местного самоуправления хочет признать переустройство или перепланировку незаконными и обязать привести помещение в первоначальное состояние
 - Собственник помещения МКД хочет признать решение уполномоченного органа о согласовании переустройства или перепланировки незаконным
- См. все ситуации, связанные со ст. 27 ЖК РФ

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

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

1.1) поступления в орган, осуществляющий согласование, ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в соответствии с [частью 2.1 статьи 26](#) настоящего Кодекса, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме по указанному основанию допускается в случае, если орган, осуществляющий согласование, после получения такого ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в соответствии с [частью 2.1 статьи 26](#) настоящего Кодекса, и не получил от заявителя такие документ и (или) информацию в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления;

(п. 1.1 введен Федеральным [законом](#) от 03.12.2011 N 383-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме требованиям законодательства.

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

2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные [частью 1](#) настоящей статьи.

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

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

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

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

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 28 ЖК РФ

- Уполномоченный орган хочет продать самовольно переустроенное и (или) перепланированное жилое помещение с публичных торгов
- Управляющая организация или орган местного самоуправления хочет признать переустройство или перепланировку незаконными и обязать привести помещение в первоначальное состояние
- Собственник помещения МКД хочет признать решение общего собрания собственников о согласовании переустройства или перепланировки недействительным
- Собственник помещения МКД хочет признать решение уполномоченного органа о согласовании переустройства или перепланировки незаконным
- Собственник помещения хочет возместить материальный ущерб, причиненный незаконным переустройством или перепланировкой

См. все ситуации, связанные со ст. 28 ЖК РФ

1. Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме подтверждается актом приемочной комиссии.

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

2. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган регистрации прав.
(в ред. Федеральных законов от 13.05.2008 [N 66-ФЗ](#), от 03.07.2016 [N 361-ФЗ](#))

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

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 29 ЖК РФ

- Собственник или наниматель помещения хочет сохранить помещение в переустроенном или перепланированном состоянии
- Собственник помещения хочет признать переустройство или перепланировку незаконными и обязать привести помещение в первоначальное состояние
- Собственник помещения хочет возместить материальный ущерб, причиненный незаконным переустройством или перепланировкой
- Управляющая организация или орган местного самоуправления хочет признать переустройство или перепланировку незаконными и обязать привести помещение в первоначальное состояние
- Уполномоченный орган хочет продать самовольно переустроенное и (или) перепланированное жилое помещение с публичных торгов

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

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

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

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

4. На основании решения суда помещение в многоквартирном доме может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.
(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 [N 558-ФЗ](#))

5. Если соответствующее помещение в многоквартирном доме не будет приведено в прежнее состояние в указанный в [части 3](#) настоящей статьи срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного [частью 4](#) настоящей статьи, принимает решение:
(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 [N 558-ФЗ](#))

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

2) в отношении нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования о расторжении данного договора с

возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.
(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

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

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