

**Закон г. Москвы от 27 января 2010 г. № 2  
"Основы жилищной политики города Москвы"**

**С изменениями и дополнениями от:**

20 октября 2010 г., 8 июня, 7 декабря 2011 г., 27 июня, 26 декабря 2012 г., 10 апреля, 19 июня, 6 ноября 2013 г., 2 июля, 3 декабря 2014 г., 8 июля, 9 сентября 2015 г., 14, 28 декабря 2016 г., 29 ноября 2017 г., 6 июня 2018 г.

**ГАРАНТ:**

О протесте Прокурора г. Москвы на настоящий Закон см. постановление Московской городской Думы от 21 апреля 2010 г. № 123

См. постановление Московской городской Думы от 27 января 2010 г. № 15 "О Законе города Москвы "Основы жилищной политики города Москвы"

Настоящий Закон определяет основные цели и задачи жилищной политики города Москвы, направления деятельности органов государственной власти города Москвы и органов местного самоуправления внутригородских муниципальных образований – городских округов и поселений (далее – органы местного самоуправления городских округов и поселений) по обеспечению права граждан Российской Федерации на жилище, формы государственной поддержки граждан – жителей города Москвы в жилищной сфере, а также меры по обеспечению сохранности жилищного фонда в городе Москве и использования жилых помещений по назначению.

## **Глава 1. Основные положения**

### **Статья 1. Обеспечение права граждан на жилище**

1. Органы государственной власти города Москвы и органы местного самоуправления городских округов и поселений поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления гражданами права на жилище.

2. Право граждан на жилище обеспечивается в городе Москве способами, предусмотренными федеральным законодательством и законодательством города Москвы. Право на жилище граждан, состоящих на жилищном учете в городе Москве, обеспечивается в городе Москве путем предоставления им жилых помещений, находящихся в собственности города Москвы, в порядке и на условиях, установленных законами и иными правовыми актами города Москвы, путем содействия гражданам в приобретении или строительстве жилых помещений за счет собственных или иных средств.

3. Ведение жилищного учета и перерегистрации граждан, состоявших на жилищном учете во внутригородских муниципальных образованиях - городских округах и поселениях в городе Москве, осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы.

### **Статья 2. Цели и задачи жилищной политики города Москвы**

1. Целями жилищной политики города Москвы являются:

1) повышение доступности приобретения гражданами жилых помещений в собственность;

2) создание условий для осуществления гражданами права на жилище и оказание им содействия в улучшении жилищных условий;

3) создание условий для эффективного функционирования рынка недвижимости в жилищной сфере и развития сферы услуг по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда в городе Москве;

4) иные цели, направленные на обеспечение права граждан на жилище.

2. Задачами жилищной политики города Москвы являются:

1) содействие развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для повышения доступности приобретения гражданами жилых

помещений в собственность;

2) содействие развитию системы ипотечного жилищного кредитования в городе Москве;

3) использование средств бюджета города Москвы для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

4) предоставление гражданам жилых помещений по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования, иным договорам в порядке и на условиях, установленных федеральным законодательством, законами и иными правовыми актами города Москвы;

5) стимулирование жилищного строительства, в том числе создание условий для строительства жилищного фонда города Москвы, а также муниципального жилищного фонда городских округов и поселений (далее - муниципальный жилищный фонд);

6) содействие развитию всех способов управления многоквартирными домами в городе Москве, а также привлечение собственников помещений в многоквартирных домах к управлению такими домами;

7) обеспечение защиты прав граждан в сфере потребления коммунальных услуг, а также услуг по обслуживанию жилищного фонда в городе Москве;

8) обеспечение контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда города Москвы, а также муниципального жилищного фонда;

9) обеспечение регионального государственного жилищного надзора в городе Москве;

10) иные задачи, направленные на обеспечение условий для осуществления гражданами права на жилище.

### **Статья 3. Государственная поддержка граждан в жилищной сфере**

1. Город Москва оказывает государственную поддержку гражданам путем предоставления в установленном порядке жилых помещений по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования и по иным договорам, установленным законодательством города Москвы, путем предоставления за счет средств бюджета города Москвы субсидий для приобретения или строительства жилых помещений, компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг и иными способами, предусмотренными правовыми актами города Москвы.

2. Государственная поддержка граждан по улучшению жилищных условий осуществляется способами, предусмотренными правовыми актами города Москвы, исходя из имущественной и финансовой обеспеченности жителей города Москвы.

### **Статья 4. Защита прав граждан в жилищной сфере**

1. Органы государственной власти города Москвы и органы местного самоуправления городских округов и поселений осуществляют в пределах своих полномочий защиту прав и законных интересов граждан в жилищной сфере.

2. Неправомерные действия (бездействие) органов государственной власти города Москвы, органов местного самоуправления городских округов и поселений, их должностных лиц, которыми нарушены права граждан в жилищной сфере, могут быть обжалованы в судебном порядке.

## **Глава 2. Правовое регулирование жилищных отношений**

### **Статья 5. Жилищное законодательство города Москвы**

Жилищное законодательство города Москвы состоит из Устава города Москвы, настоящего Закона, иных законов города Москвы, регулирующих жилищные отношения. Иные правовые акты города Москвы регулируют жилищные отношения в городе Москве в пределах, установленных законами города Москвы.

**Статья 6.** Отношения, регулируемые жилищным законодательством города Москвы.

## Участники жилищных отношений в городе Москве

1. Жилищное законодательство города Москвы регулирует отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления городских округов и поселений, юридическими лицами и гражданами по поводу:

- 1) пользования жилыми помещениями жилищного фонда города Москвы, а также муниципального жилищного фонда в соответствии с федеральным законодательством;
- 2) возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями в соответствии с федеральным законодательством;
- 3) жилищного учета граждан;
- 4) управления и распоряжения жилищным фондом города Москвы, а также муниципальным жилищным фондом;
- 5) обеспечения сохранности, содержания и ремонта жилищного фонда города Москвы, а также муниципального жилищного фонда, соответствия жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям федерального законодательства и законодательства города Москвы;
- 6) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда в городе Москве в соответствии с федеральным законодательством и законодательством города Москвы;
- 7) учета жилищного фонда в городе Москве в соответствии с федеральным законодательством и законодательством города Москвы;
- 8) паспортизации жилищного фонда в городе Москве;
- 9) предоставления коммунальных услуг;
- 10) иных отношений в соответствии с федеральным законодательством, настоящим Законом, иными правовыми актами города Москвы.

2. Участниками жилищных отношений в городе Москве являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, город Москва, иные субъекты Российской Федерации, органы местного самоуправления городских округов и поселений.

3. Положения настоящего Закона применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено федеральным законодательством.

**Статья 7.** Полномочия органов государственной власти города Москвы и органов местного самоуправления городских округов и поселений в жилищной сфере города Москвы

1. К полномочиям Московской городской Думы в жилищной сфере города Москвы относятся:

- 1) установление порядка распоряжения жилищным фондом города Москвы;
- 2) утверждение в бюджете города Москвы ассигнований по соответствующим статьям расходов в жилищной и социальной сфере;
- 3) установление стандарта нормативной площади жилого помещения, используемого для расчета субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, стандарта максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, принципа расчета стандарта стоимости жилищных и коммунальных услуг;
- 4) 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 жилых помещений из жилищного фонда города Москвы и муниципального жилищного фонда;
- 5) установление учетной нормы площади жилого помещения и нормы предоставления площади жилого помещения из жилищного фонда города Москвы;
- 6) определение оснований и порядка предоставления жилых помещений из жилищного фонда города Москвы гражданам, нуждающимся в социальной защите, в том числе

признанным малоимущими;

7) определение иных категорий граждан, которые признаны нуждающимися в жилых помещениях и которым предоставляются жилые помещения из жилищного фонда города Москвы по договорам социального найма; определение условий и порядка предоставления таким категориям граждан жилых помещений из жилищного фонда города Москвы по договорам социального найма;

8) определение правил предоставления специализированных жилых помещений из жилищного фонда города Москвы в рамках полномочий города Москвы;

9) определение порядка ведения учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма из жилищного фонда города Москвы;

10) определение оснований и порядка предоставления гражданам жилых помещений из жилищного фонда города Москвы по договорам найма, безвозмездного пользования;

11) определение оснований предоставления гражданам субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

12) установление административной ответственности за нарушение правил и норм, предусмотренных законами и иными правовыми актами города Москвы в жилищной сфере;

13) осуществление контрольных функций в жилищной сфере в соответствии с федеральным законодательством и законодательством города Москвы;

14) осуществление права законодательной инициативы в жилищной сфере в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации;

15) решение иных вопросов, отнесенных в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, Уставом города Москвы к ведению Московской городской Думы.

2. К полномочиям Правительства Москвы в жилищной сфере города Москвы относятся:

1) организация и осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда города Москвы, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям федерального законодательства и законодательства города Москвы;

1.1) организация и осуществление регионального государственного жилищного надзора в городе Москве;

2) государственный учет жилищного фонда города Москвы, а также определение уполномоченного органа исполнительной власти, устанавливающего требования к жилым помещениям, приобретаемым в жилищный фонд города Москвы;

3) установление механизма функционирования конкурентоспособной системы жилищно-коммунального хозяйства в городе Москве, обеспечивающей защиту прав потребителей;

4) обеспечение соблюдения единых норм и правил содержания, эксплуатации, ремонта, реконструкции жилищного фонда в городе Москве независимо от формы собственности;

5) ведение жилищного учета граждан;

6) осуществление приватизации жилых помещений жилищного фонда города Москвы;

7) подготовка и реализация городских жилищных программ, в том числе программ страхования в жилищной сфере города Москвы;

8) определение порядка учета жилых помещений по видам и целям использования жилищного фонда в городе Москве; паспортизация жилых помещений в городе Москве;

9) распоряжение в рамках своих полномочий жилищным фондом города Москвы;

10) предоставление жилых помещений из жилищного фонда города Москвы по договорам социального найма иным определенным федеральным законодательством и законодательством города Москвы категориям граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях;

11) определение порядка предоставления и предоставление гражданам

специализированных жилых помещений из жилищного фонда города Москвы;

12) управление жилищным фондом города Москвы;

13) определение порядка предоставления и предоставление гражданам субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

14) определение условий, объемов и порядка продажи жилых помещений, находящихся в собственности города Москвы;

15) признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда города Москвы непригодными для проживания, многоквартирных домов аварийными;

16) установление размеров платы за пользование жилым помещением, содержание и текущий ремонт жилого помещения, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, тарифов на коммунальные услуги в соответствии с федеральным законодательством, размера стандарта стоимости жилищных и коммунальных услуг;

16.1) определение порядка финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (в том числе путем внесения собственниками помещений в многоквартирном доме добровольных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме) и (или) порядка установления минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

16.2) утверждение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляемых за счет бюджетных средств и (или) иных источников финансирования, предусмотренных жилищным законодательством;

16.3) утверждение порядка и условий предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

16.4) подготовка и утверждение региональной программы (подпрограмм) капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, краткосрочных планов реализации указанной программы в порядке и в соответствии с требованиями, которые установлены Правительством Москвы;

16.5) определение в региональной программе (подпрограммах) капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, краткосрочных планах реализации указанной программы очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах исходя из сроков эксплуатации многоквартирных домов, их технического состояния, а также иных критериев, устанавливаемых Правительством Москвы;

16.6) установление порядка создания и деятельности специализированной некоммерческой организации, которая может быть создана в соответствии с жилищным законодательством для осуществления деятельности, направленной на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе определение:

а) требований к финансовой устойчивости указанной организации и выполнению ею отдельных функций;

б) размера доли средств, которые указанная организация ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы (подпрограмм) капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

в) возможности указанной организации открывать счета в финансовом органе города Москвы;

г) возможности и случаев передачи указанной организацией отдельных функций органам исполнительной власти города Москвы и (или) государственным бюджетным или казенным учреждениям города Москвы;

16.7) установление порядка и сроков представления в уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы сведений, предусмотренных частями 2 и 3 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации;

16.8) установление порядка и сроков представления сведений о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с частью 3.2 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации;

17) утверждение нормативов потребления коммунальных услуг для расчета сумм компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг и субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, цен на коммунальные услуги при отсутствии

приборов учета ресурсов;

18) утверждение ежегодной программы подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства в городе Москве к сезонной эксплуатации; определение порядка, условий и процедуры обеспечения гарантированной надежности и устойчивости работы систем жизнеобеспечения в жилищном фонде города Москвы;

19) определение порядка и условий предоставления гражданам компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг и субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг в соответствии с федеральным законодательством;

20) определение порядка и условий начисления платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги;

21) принятие правовых актов в жилищной сфере в пределах своей компетенции;

22) решение иных вопросов, отнесенных в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными правовыми актами города Москвы к ведению Правительства Москвы.

3. К полномочиям органов местного самоуправления городских округов и поселений в жилищной сфере города Москвы относятся:

1) установление порядка распоряжения муниципальным жилищным фондом;

2) Утратил силу

3) Утратил силу

4) Утратил силу

5) Утратил силу

6) Утратил силу

7) осуществление приватизации жилых помещений муниципального жилищного фонда;

8) Утратил силу

9) Утратил силу

10) создание условий для строительства и организация строительства муниципального жилищного фонда;

11) организация содержания и содержание муниципального жилищного фонда;

12) предоставление до 1 января 2017 года сотруднику, замещающему должность участкового уполномоченного полиции, и членам его семьи жилого помещения на период выполнения сотрудником обязанностей по указанной должности;

12.1) созыв общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о расторжении договора с управляющей организацией, выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом в случае, если по результатам проверки деятельности управляющей организации, проведенной уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы, выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом;

13) принятие муниципальных правовых актов в жилищной сфере в пределах своей компетенции;

14) решение иных вопросов, отнесенных настоящим Законом и иными законами города Москвы к ведению органов местного самоуправления городских округов и поселений.

### Глава 3. Жилищный фонд в городе Москве

#### Статья 8. Жилищный фонд в городе Москве

1. Жилищный фонд в городе Москве – совокупность всех жилых помещений независимо от формы собственности, пригодных для проживания и находящихся на территории города Москвы.

2. На территории города Москвы могут находиться жилые помещения, принадлежащие на праве собственности Российской Федерации, городу Москве, иным субъектам Российской Федерации, муниципальным образованиям, юридическим лицам и гражданам, в том числе иностранным.

3. В жилищный фонд в городе Москве не входят нежилые помещения в

многоквартирных домах.

### **Статья 9.** Виды жилищного фонда в городе Москве

Жилищный фонд в городе Москве может состоять из:

- 1) частного жилищного фонда – совокупности жилых помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам и юридическим лицам, предназначенных для передачи гражданам для проживания;
- 2) государственного жилищного фонда – совокупности жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, городу Москве, иным субъектам Российской Федерации;
- 3) муниципального жилищного фонда – совокупности жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

### **Статья 10.** Жилищный фонд в городе Москве по целям использования

1. В зависимости от целей использования жилищный фонд в городе Москве подразделяется на:

- 1) жилищный фонд социального использования – совокупность всех жилых помещений, предоставляемых гражданам по договорам социального найма;
- 2) индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, используемых собственниками для личного проживания, проживания членов своих семей и (или) иных граждан на условиях безвозмездного пользования;
- 3) 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;
- 4) специализированный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, предоставляемых:
  - а) отдельным категориям граждан в целях их социальной защиты;
  - б) гражданам на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственных должностях, учебы либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления;
  - в) гражданам в случаях неотложного расселения в результате пожаров, аварий, стихийных бедствий, иных чрезвычайных обстоятельств либо капитального ремонта или реконструкции домов;
  - г) в иных случаях, предусмотренных федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

2. Жилые помещения из жилищного фонда коммерческого использования, находящиеся в собственности города Москвы, предоставляются гражданам, категории которых устанавливаются законами и иными правовыми актами города Москвы. Очередность предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в собственности города Москвы, устанавливается законодательством города Москвы.

### **Статья 11.** Виды жилых помещений в городе Москве

1. К жилым помещениям в городе Москве относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
  - 2) квартира, часть квартиры;
  - 3) комната.
2. Жилой дом – 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. Квартира – 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.

**ГАРАНТ:**

Решением Московского городского суда от 18 апреля 2013 г., оставленным без изменения Определением СК по административным делам Верховного Суда РФ от 21 августа 2013 г. № 5-АПГ13-27, часть 4 статьи 11 настоящего Закона признана не противоречащей действующему законодательству

4. Коммунальная квартира – квартира, обеспечивающая возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в многоквартирном доме и помещениям общего пользования в квартире, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), в которой проживают два и более пользователя и (или) собственника, не являющихся членами одной семьи, на основании отдельных договоров социального найма, найма, безвозмездного пользования, заключенных с городом Москвой в установленном порядке в отношении отдельных жилых помещений в квартире (комнат), или на основании права собственности на отдельные жилые помещения в квартире (комнаты).

**ГАРАНТ:**

Решением Московского городского суда от 18 апреля 2013 г., оставленным без изменения Определением СК по административным делам Верховного Суда РФ от 21 августа 2013 г. № 5-АПГ13-27, часть 5 статьи 11 настоящего Закона признана не противоречащей действующему законодательству в части слов "в том числе коммунальной"

5. Комната – часть жилого дома или квартиры, в том числе коммунальной, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

**ГАРАНТ:**

Решением Московского городского суда от 18 апреля 2013 г., оставленным без изменения Определением СК по административным делам Верховного Суда РФ от 21 августа 2013 г. № 5-АПГ13-27, часть 6 статьи 11 настоящего Закона признана не противоречащей действующему законодательству

6. Помещения общего пользования в квартире – помещения вспомогательного использования, в том числе кухня, внутриквартирный коридор, передняя, санитарно-гигиенические помещения, иные подсобные помещения, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в квартире.

7. Многоквартирный дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с федеральным жилищным законодательством.

8. Порядок использования помещений общего пользования в коммунальной квартире устанавливается соглашением граждан, проживающих в данной квартире, а при недостижении согласия – судом.

**Статья 12. Назначение жилого помещения в городе Москве**

1. Жилое помещение в городе Москве предназначено для проживания граждан.

2. Жилое помещение в городе Москве, предназначенное для постоянного проживания граждан, должно быть благоустроено применительно к условиям города Москвы, отвечать санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям федерального законодательства и законодательства города Москвы.

3. Благоустроенность жилого помещения, расположенного на территории города Москвы, определяется в соответствии с требованиями, которым должно отвечать жилое помещение, установленными Правительством Российской Федерации.

4. Допускается использование жилых помещений для осуществления



индивидуальной предпринимательской, профессиональной деятельности проживающими в них на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должны отвечать жилые помещения.

**Статья 13.** Обязанности и ответственность граждан и юридических лиц при использовании жилых помещений в городе Москве

1. Граждане и юридические лица должны соблюдать правила пользования жилыми помещениями, выполнять санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, предусмотренные федеральным законодательством и законодательством города Москвы, и нести обязанности по использованию и сохранности жилых помещений, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными правовыми актами города Москвы.

2. Граждане и юридические лица несут ответственность за невыполнение обязанностей, установленных частью 1 настоящей статьи, в соответствии с федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

**Статья 14.** Нежилые помещения в многоквартирных домах в городе Москве

1. В городе Москве в многоквартирных домах могут находиться нежилые помещения, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непроизводственного характера.

2. Пользование нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирных домах, осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в данных домах граждан, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований, предусмотренных федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

3. Собственник нежилого помещения (уполномоченное им лицо) вправе обратиться с заявлением в уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы о переводе нежилого помещения в жилое.

4. Рассмотрение вопросов о переводе нежилого помещения в жилое в городе Москве осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы.

5. Утратила силу.

6. Организация и порядок проведения работ по переводу нежилых помещений в жилые определяются федеральным законодательством и правовыми актами города Москвы.

**Статья 15.** Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения в городе Москве

1. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения в городе Москве производятся с соблюдением требований федерального законодательства, законов и иных правовых актов города Москвы по согласованию с уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы.

2. Не допускаются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения в городе Москве, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению внешнего вида фасадов, повреждению или порче противопожарных устройств, затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.

3. Не допускаются самовольные переустройство и (или) перепланировка жилого помещения в городе Москве.

4. Лицо, самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение, несет ответственность, предусмотренную федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

5. Граждане, занимающие жилые помещения по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования, собственники жилого помещения, которые самовольно произвели переустройство и (или) перепланировку жилого помещения, обязаны привести его в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы, осуществляющим согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в городе Москве.

6. Жилое помещение, самовольно переустроенное и (или) перепланированное, может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии на основании решения суда, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан и это не создает угрозу их жизни или здоровью.

7. Споры, возникающие в связи с переустройством и (или) перепланировкой жилого помещения, разрешаются в порядке, установленном федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

#### **Статья 16. Перевод жилого помещения в нежилое в городе Москве**

1. Перевод жилого помещения в нежилое в городе Москве допускается в соответствии с федеральным законодательством, законами и иными правовыми актами города Москвы.

2. Собственник жилого помещения (уполномоченное им лицо) вправе обратиться с заявлением в уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы о переводе жилого помещения в нежилое.

3. Рассмотрение вопросов о переводе жилого помещения в нежилое в городе Москве осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы.

4. Утратила силу.

5. Организация и порядок проведения работ по переводу жилых помещений в нежилые определяются федеральным законодательством и правовыми актами города Москвы.

#### **Статья 17. Признание жилого помещения непригодным для проживания в городе Москве**

1. Жилое помещение признается непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

2. Жилые помещения, непригодные для проживания, независимо от их формы собственности выявляются уполномоченными органами исполнительной власти города Москвы.

3. Граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, либо собственник данного жилого помещения могут обратиться в уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы с заявлением о признании помещения непригодным для проживания.

4. Рассмотрение вопросов, подготовка актов, заключений о признании жилых помещений непригодными для проживания осуществляются межведомственными комиссиями административных округов города Москвы. Состав, порядок формирования и деятельность межведомственных комиссий административных округов города Москвы регламентируются правовыми актами города Москвы.

5. Решение межведомственной комиссии административного округа города Москвы о признании жилого помещения непригодным для проживания утверждается уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы.

6. Непригодные для проживания жилые помещения по решению уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы переводятся в нежилые либо подлежат капитальному ремонту, реконструкции.

7. Организация и порядок проведения работ по признанию жилых помещений непригодными для проживания в городе Москве определяются правовыми актами города Москвы.

#### **Статья 18. Признание многоквартирного дома аварийным в городе Москве**

1. Многоквартирные дома в городе Москве признаются аварийными по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

2. Рассмотрение вопросов, подготовка актов, заключений о признании многоквартирных домов аварийными осуществляются Городской межведомственной комиссией по использованию жилищного фонда города Москвы.

3. Основанием для рассмотрения вопроса о признании многоквартирного дома аварийным является заключение о его техническом состоянии специализированной

организации, имеющей необходимую квалификацию для проведения данных работ в соответствии с федеральным законодательством, законами и иными правовыми актами города Москвы.

4. Решение Городской межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда города Москвы о признании многоквартирного дома аварийным утверждается уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы.

5. Порядок и сроки сноса, реконструкции многоквартирных домов, признанных в соответствии с федеральным законодательством аварийными, организация и порядок проведения работ по признанию многоквартирных домов аварийными, перечень многоквартирных домов, подлежащих сносу, реконструкции, определяются правовыми актами города Москвы.

#### **Статья 19. Государственный учет жилищного фонда в городе Москве**

Государственный учет жилищного фонда в городе Москве осуществляется по единой для Российской Федерации системе в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

#### **Статья 20. Техническая инвентаризация и технический учет жилых помещений в городе Москве**

1. Жилые помещения в городе Москве подлежат обязательной технической инвентаризации и техническому учету. По результатам технической инвентаризации и технического учета ведется Реестр технической документации объектов жилищного фонда в городе Москве.

2. Данные технической инвентаризации и технического учета отражаются в техническом паспорте жилого помещения.

#### **Статья 21. Паспортизация жилищного фонда в городе Москве**

1. Паспортизация жилищного фонда в городе Москве осуществляется в целях создания, сбора, обработки, накопления, хранения и доведения до потребителей паспортной информации, сведений о состоянии, эксплуатации, потребительских свойствах и технических характеристиках жилых помещений, а также в целях изготовления, формирования, изменения и аннулирования технического паспорта жилого помещения.

2. Технический паспорт жилого помещения является единым информационно-техническим документом, содержащим сведения о потребительских свойствах и технических характеристиках жилого помещения, в том числе сведения технического учета, правила его безопасной эксплуатации, иную информацию, необходимую собственнику, владельцу и пользователю жилого помещения.

3. Порядок, условия и сроки паспортизации жилищного фонда в городе Москве определяются федеральным законодательством, законами и иными правовыми актами города Москвы.

#### **Статья 22. Адресный реестр зданий и сооружений в городе Москве**

1. Для обеспечения достоверности данных о месте нахождения (адресе) объектов капитального жилищного строительства на территории города Москвы производится адресация объектов жилищного фонда путем включения их в Адресный реестр зданий и сооружений в городе Москве.

2. Адресный реестр зданий и сооружений в городе Москве является единственным официальным источником данных об адресах зданий и сооружений, расположенных на территории города Москвы, и используется для подтверждения либо идентификации адресов зданий и сооружений.

3. Адрес объекта жилищного фонда нового строительства подлежит обязательному внесению в Адресный реестр зданий и сооружений в городе Москве.

#### **Статья 23. Региональный государственный жилищный надзор в городе Москве**

1. Региональный государственный жилищный надзор в городе Москве осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы в целях

предупреждения, выявления и пресечения нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, в том числе требований, указанных в части 1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – обязательные требования), посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных федеральным законодательством мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений, систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

2. Региональный государственный жилищный надзор в городе Москве осуществляется в порядке, установленном Правительством Москвы, с учетом требований к организации и проведению государственного жилищного надзора, установленных Правительством Российской Федерации.

2.1. Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы осуществляет полномочия по осуществлению муниципального жилищного контроля на территориях городских округов и поселений, а также полномочия по проведению внеплановой проверки деятельности управляющих организаций в соответствии с частью 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

4. Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы вправе обратиться в суд с заявлениями о ликвидации товарищества, о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, и о признании договора управления данным домом недействительным в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений обязательным требованиям или в случаях выявления нарушений порядка создания товарищества собственников жилья, выбора управляющей организации, утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения.

5. Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы по результатам внеплановой проверки деятельности управляющей организации, проведенной в случаях, установленных частью 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации, в трехдневный срок направляет информацию уполномоченным территориальным органам исполнительной власти города Москвы, органам местного самоуправления городских округов и поселений для созыва в предусмотренных федеральным законодательством случаях общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о расторжении договора с управляющей организацией, выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

6. Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, осуществляет прием и учет представляемых юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями в соответствии с федеральным законом уведомлений о начале деятельности по управлению многоквартирными домами и деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

## **Статья 24.** Страхование в жилищной сфере города Москвы

1. В целях обеспечения возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений и объектов общего имущества в многоквартирных домах, по программам страхования, реализуемым Правительством Москвы, может осуществляться страхование:

- 1) жилых помещений;
- 2) объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 3) иных объектов страхования, предусмотренных правовыми актами города Москвы;
- 4) гражданской ответственности граждан, юридических лиц перед третьими лицами за причинение вреда.

2. Правительство Москвы в рамках реализуемых им программ страхования в жилищной сфере может устанавливать гарантии и принимать обязательства по возмещению ущерба, нанесенного застрахованному жилому помещению, являющемуся местом жительства гражданина, и (или) объектам общего имущества в многоквартирном доме.

3. Не подлежат страхованию по программам страхования, реализуемым Правительством Москвы:

- 1) жилые помещения, а также объекты общего имущества в многоквартирном доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- 2) жилые помещения, признанные в установленном порядке непригодными для проживания;
- 3) жилые помещения в иных случаях, предусмотренных правовыми актами города Москвы.

#### **Глава 4. Жилищный фонд города Москвы и предоставление жилых помещений жилищного фонда города Москвы**

##### **Статья 25. Жилищный фонд города Москвы**

1. Жилищный фонд города Москвы включает жилые помещения, принадлежащие на праве собственности городу Москве и находящиеся как на территории города Москвы, так и за ее пределами.

2. Жилищный фонд города Москвы состоит из:

- 1) жилых помещений жилищного фонда социального использования, предоставляемых гражданам для проживания по договорам социального найма;
- 2) жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, предоставляемых гражданам во временное владение и пользование на основании договоров найма, иных договоров, предназначенных для передачи гражданам в собственность по договорам мены, купли-продажи, в том числе с использованием заемных (кредитных) средств, а также продажи на торгах в порядке, установленном Правительством Москвы в соответствии с федеральным законодательством и законодательством города Москвы;
- 3) жилых помещений специализированного жилищного фонда, предоставляемых для проживания отдельным категориям граждан, определенным настоящим Законом и иными правовыми актами города Москвы.

3. Утратила силу.

4. Жилищный фонд города Москвы подлежит государственному учету, технической инвентаризации и техническому учету, паспортизации и включению в Адресный реестр зданий и сооружений в городе Москве в соответствии со статьями 19-22 настоящего Закона. Право собственности, иные вещные права, на жилые помещения жилищного фонда города Москвы подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законодательством.

5. Утратила силу.

##### **Статья 25.1. Формирование жилищного фонда города Москвы**

1. Основными способами формирования жилищного фонда города Москвы являются:

- 1) строительство многоквартирных домов и жилых домов;
- 2) реконструкция существующих многоквартирных домов и жилых домов;
- 3) перевод нежилых помещений в жилые;
- 4) передача жилых помещений в собственность города Москвы на основании федеральных законов или правовых актов Российской Федерации, законов города Москвы или нормативных правовых актов города Москвы, а также по соглашениям с федеральными

органами исполнительной власти, органами исполнительной власти иных субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления;

5) приобретение жилых помещений в собственность города Москвы путем совершения сделок купли-продажи жилых помещений, мены, передачи в собственность по иным возмездным сделкам, совершение которых предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации для органов государственной власти;

6) приобретение жилых помещений в собственность города Москвы по безвозмездным сделкам, совершение которых предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации для органов государственной власти (дарение, передача в собственность, наследование и иные безвозмездные сделки), а также приобретение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение.

2. Жилые помещения, подлежащие передаче в собственность города Москвы в соответствии с решениями суда, включаются в жилищный фонд города Москвы.

3. Требования к жилым помещениям, приобретаемым в жилищный фонд города Москвы, устанавливаются в соответствии с настоящим Законом. Данное положение не распространяется на жилые помещения, подлежащие передаче в собственность города Москвы в соответствии с Законом города Москвы от 31 мая 2006 года № 21 "Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве".

4. Город Москва заключает возмездные сделки по приобретению жилых помещений в собственность города Москвы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5. Город Москва заключает безвозмездные сделки по приобретению жилых помещений в собственность города Москвы в случае, если они не обременены правами третьих лиц на проживание или обременены правами третьих лиц на проживание, но площадь жилого помещения, приходящаяся на каждого проживающего, составляет более учетной нормы площади жилого помещения, а задолженность по плате за жилое помещение и коммунальные услуги не превышает рыночной стоимости приобретаемых жилых помещений. При включении такого жилого помещения в собственность города Москвы указанная задолженность оплачивается за счет средств бюджета города Москвы. В случае если в жилом помещении, переходящем в собственность города Москвы по безвозмездным сделкам, проживают граждане, сохраняющие свое право на проживание в данном помещении после перехода прав собственности на него городу Москве, уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы заключает с этими гражданами договор найма жилого помещения.

6. Город Москва принимает в собственность жилые помещения в порядке наследования по закону в соответствии с гражданским законодательством.

7. Заключение договоров пожертвования жилых помещений допускается в случае, если все расходы по заключению сделки и ее исполнению принимает на себя жертвователь. Заключение договоров пожертвования в отношении жилых помещений, обремененных правами третьих лиц, не допускается.

8. В случае если в составе государственного жилищного фонда города Москвы имеется незаселенное жилое помещение, не соответствующее требованиям к жилым помещениям, приобретаемым в жилищный фонд города Москвы, то указанное жилое помещение обменивается на иное жилое помещение, соответствующее данным требованиям, путем заключения договора. В результате обмена не соответствующее указанным критериям жилое помещение выбывает из собственности города Москвы, а соответствующее им - передается в собственность города Москвы. При этом размер имущественной казны уменьшен быть не может.

## **Статья 26. Городские информационные ресурсы**

1. В городе Москве при реализации права граждан на жилище осуществляются электронное взаимодействие организаций и граждан, развитие информационно-аналитических систем по анализу очередности жилищного строительства, оптимизация электронных систем учета жилых помещений и граждан – участников жилищных правоотношений.

1.1. Основным городским информационным ресурсом жилищного фонда города

Москвы является Реестр объектов собственности города Москвы в жилищной сфере, содержащий юридически значимые сведения об объектах жилищного фонда города Москвы, изменениях их правового статуса, о документированных основаниях возникновения, изменения и прекращения обременений объектов, принадлежащих городу Москве, категориях жилищного фонда, определенных Жилищным кодексом Российской Федерации, а также включающий описание основных характеристик объектов жилищного фонда города Москвы, в том числе технических и стоимостных. Реестр объектов собственности города Москвы в жилищной сфере является составной частью Единого реестра собственности города Москвы.

2. Ведение Реестра объектов собственности, города Москвы в жилищной сфере осуществляется в виде упорядоченной системы электронных учетных записей, заверенных электронной цифровой подписью, формируемых на основе правоустанавливающих и иных документов и данных официальных информационных ресурсов.

3. Данные Реестра объектов собственности города Москвы в жилищной сфере используются для подтверждения факта принадлежности соответствующего объекта жилищному фонду города Москвы при совершении действий по управлению и распоряжению собственностью города Москвы, формирования и ведения баланса объектов жилищного фонда города Москвы, а также для информационного обеспечения решения задач в жилищной сфере и управления жилищно-коммунальным хозяйством в городе Москве, иных социально-экономических задач.

4. На основе данных Реестра объектов собственности города Москвы в жилищной сфере ведется Реестр договоров – городской информационный ресурс, содержащий юридически значимую информацию о договорах, заключаемых с гражданами при предоставлении им жилых помещений жилищного фонда города Москвы, в виде упорядоченной системы электронных записей.

5. При предоставлении жилых помещений в рамках городских жилищных программ ведется Реестр участников городских жилищных программ – городской информационный ресурс, содержащий юридически значимую информацию об участниках городских жилищных программ.

6. Порядки ведения реестров, указанных в настоящей статье, устанавливаются Правительством Москвы.

**Статья 27.** Обеспечение условий для реализации права граждан на предоставление жилых помещений жилищного фонда города Москвы либо приобретение их с помощью города Москвы

1. Отдельные категории граждан, определенные законами и иными правовыми актами города Москвы, имеют право на:

- 1) предоставление жилых помещений жилищного фонда города Москвы по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования;
- 2) предоставление субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;
- 3) приобретение в собственность жилых помещений жилищного фонда города Москвы, в том числе с использованием заемных (кредитных) средств;
- 4) предоставление или приобретение жилых помещений жилищного фонда города Москвы по другим законным основаниям.

2. Гражданам, признанным в установленном порядке малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях, жилые помещения предоставляются по договорам социального найма, безвозмездного пользования в соответствии с законами и иными правовыми актами города Москвы.

3. Жилые помещения жилищного фонда города Москвы по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования, а также иные виды помощи города Москвы в приобретении или строительстве жилых помещений предоставляются в установленном порядке гражданам, проживающим по месту жительства на законных основаниях в городе Москве в общей сложности не менее 10 лет, если иное не установлено федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

4. Гражданам, состоящим в трудовых или служебных отношениях с органом

государственной власти или органом местного самоуправления внутригородского муниципального образования в городе Москве, государственным или муниципальным учреждением, государственным или муниципальным предприятием, осуществляющим свою деятельность на территории города Москвы, либо замещающим государственную или муниципальную должность в городе Москве и имеющим в соответствии со статьей 54 настоящего Закона право на предоставление служебного жилого помещения из специализированного жилищного фонда города Москвы, предоставляются жилые помещения по договору найма служебного жилого помещения.

5. Государственные гражданские служащие города Москвы могут реализовать свое право на жилище путем предоставления им субсидии для приобретения или строительства жилых помещений в порядке и на условиях, установленных указом Мэра Москвы.

#### **Глава 4.1. (Утратила силу)**

### **Глава 5. Жилые помещения жилищного фонда города Москвы, предоставляемые по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования**

#### **Статья 28. Договоры социального найма, найма, безвозмездного пользования жилым помещением**

1. Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия в порядке, установленном федеральным законодательством. Договоры найма, безвозмездного пользования жилым помещением заключаются на срок, определенный договором. Если в договорах найма, безвозмездного пользования жилым помещением срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

2. Граждане, занимающие жилые помещения по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования, обязаны:

- 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены федеральным законодательством, законодательством города Москвы;
- 2) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- 3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- 4) проводить текущий ремонт жилого помещения;
- 5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 6) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования.

3. Уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы обязаны:

1) передать гражданину свободное от прав иных лиц жилое помещение в состоянии, пригодном для постоянного проживания, отвечающее требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение, предоставленное по договору социального найма, найма, безвозмездного пользования;

3) обеспечивать предоставление гражданину необходимых коммунальных услуг надлежащего качества;

4) письменно не позднее чем за три месяца уведомлять граждан о предстоящем прекращении договора найма, безвозмездного пользования жилым помещением в связи с окончанием срока его действия и предлагать заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить об отказе в заключении договора найма, безвозмездного пользования жилым помещением на новый срок;

5) выполнять иные обязанности, предусмотренные федеральным законодательством, законодательством города Москвы и соответствующим договором социального найма, найма, безвозмездного пользования жилым помещением.



**Статья 29.** Форма договора социального найма, найма, безвозмездного пользования жилым помещением

Договор социального найма, найма, безвозмездного пользования жилым помещением заключается в письменной форме на основании решения уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы о предоставлении жилого помещения по соответствующему договору.

**Статья 30.** Предмет договора социального найма, найма, безвозмездного пользования жилым помещением

1. Предметом договора социального найма, найма, безвозмездного пользования жилым помещением является изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания.

2. Жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма, найма, безвозмездного пользования, должно быть благоустроенным применительно к условиям города Москвы, отвечать санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям федерального законодательства и законодательства города Москвы.

3. Не могут быть самостоятельным предметом договора социального найма, найма, безвозмездного пользования часть жилого помещения, связанная с другим жилым помещением общим входом (смежные, неизолированные комнаты), помещения вспомогательного использования, в том числе кухня, внутриквартирный коридор, передняя, санитарно-гигиенические помещения, иные подсобные помещения, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также общее имущество в многоквартирном доме.

**Статья 31.** Пользование жилыми помещениями по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования

1. Пользование жилыми помещениями жилищного фонда города Москвы осуществляется в соответствии с федеральным законодательством, настоящим Законом, иными правовыми актами города Москвы и договорами социального найма, найма, безвозмездного пользования.

Граждане, занимающие жилые помещения по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования, приобретают право пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

2. В договоре социального найма, найма, безвозмездного пользования жилым помещением указываются все члены семьи. Совершеннолетние члены семьи, вселяемые в жилое помещение по договору социального найма, найма, безвозмездного пользования, должны быть ознакомлены с условиями договора.

3. Граждане, проживающие в жилом помещении по договору социального найма в качестве членов семьи, пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору наравне с гражданином, с которым заключен договор социального найма. Дееспособные, а также ограниченные судом в дееспособности члены семьи, проживающие в жилом помещении по договору социального найма, несут солидарную с гражданином, заключившим договор социального найма, ответственность по обязательствам, вытекающим из данного договора.

4. Граждане, проживающие в жилом помещении по договору найма, безвозмездного пользования в качестве членов семьи, приобретают право пользования жилым помещением. Ответственность за действия граждан, проживающих в жилом помещении по договору найма, безвозмездного пользования в качестве членов семьи и нарушающих условия соответствующего договора, несут граждане, заключившие договор найма, безвозмездного пользования жилым помещением.

5. Если гражданин перестал быть членом семьи гражданина, с которым заключен договор социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеет гражданин, с которым заключен договор социального найма, и члены его семьи.

Гражданин, который перестал быть членом семьи гражданина, с которым заключен договор социального найма, самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из

соответствующего договора.

**Статья 32.** Право нанимателя, проживающего в жилом помещении по договору социального найма, найма, безвозмездного пользования, на вселение других граждан в качестве членов своей семьи

1. Наниматель, проживающий в жилом помещении по договору социального найма, с письменного согласия всех совершеннолетних членов семьи (в том числе временно отсутствующих), указанных в данном договоре, вправе вселить в жилое помещение супруга (супругу), своих детей, родителей. Вселение других граждан в качестве членов семьи нанимателя допускается только с письменного согласия членов данной семьи (в том числе временно отсутствующих) и уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы.

2. Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы вправе запретить вселение граждан в качестве членов семьи нанимателя в случае, если в результате вселения указанных лиц размер площади жилого помещения на одного члена данной семьи будет менее учетной нормы площади жилого помещения.

3. Наниматель, проживающий в жилом помещении по договору найма, безвозмездного пользования, с письменного согласия уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы и всех совершеннолетних членов семьи (в том числе временно отсутствующих), указанных в соответствующем договоре, вправе вселить в жилое помещение супруга (супругу), своих детей, родителей и других граждан в качестве членов своей семьи. Вселение указанных лиц допускается при условии, что в результате такого вселения размер площади жилого помещения на одного человека будет не менее нормы предоставления площади жилого помещения.

4. На вселение несовершеннолетних детей к родителям согласие уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы, а также членов семьи нанимателя и иных граждан, проживающих в жилом помещении с нанимателем, занимающим жилое помещение по договору социального найма, найма, безвозмездного пользования, не требуется.

5. Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя, с которым заключен договор социального найма, найма, безвозмездного пользования, влечет за собой изменение соответствующего договора в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи. Граждане, вселенные в жилое помещение согласно частям 1 и 3 настоящей статьи, приобретают права и несут обязанности в соответствии с условиями договора социального найма, найма, безвозмездного пользования с момента указания их в договоре как граждан, вселенных в качестве членов семьи нанимателя.

6. Граждане, вселившиеся в жилое помещение в качестве законных представителей, самостоятельного права пользования жилым помещением не приобретают (за исключением случаев вселения в жилое помещение несовершеннолетнего его родителей).

**Статья 33.** Сохранение договора социального найма, найма, безвозмездного пользования жилым помещением при переходе права собственности на жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления жилым помещением

Переход права собственности на жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, найма, безвозмездного пользования, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не является основанием для расторжения или изменения условий ранее заключенного в установленном порядке договора социального найма, найма, безвозмездного пользования жилым помещением.

**Статья 34.** Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими гражданами

1. Жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, сохраняется за временно отсутствующими гражданами на весь период их отсутствия, если они или по их поручению уполномоченное лицо своевременно вносят плату за жилое помещение, коммунальные услуги, а также выполняют иные обязанности по договору.

2. Право пользования жилым помещением по договору найма, безвозмездного пользования сохраняется за временно отсутствующими гражданами до окончания срока

действия договора при соблюдении требований, указанных в части 1 настоящей статьи.

### **Статья 35. Временные жильцы**

1. Наниматель, занимающий жилое помещение по договору социального найма, найма, и проживающие совместно с ним совершеннолетние члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы вправе разрешить безвозмездное проживание в занимаемом ими жилом помещении другим гражданам в качестве временно проживающих (временных жильцов). Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения размер площади соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы площади жилого помещения, а для коммунальной квартиры – менее нормы предоставления площади жилого помещения.

2. Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев подряд.

3. Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением. Ответственность за их действия перед уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы несет наниматель, предоставивший жилое помещение для проживания.

4. Временные жильцы обязаны освободить соответствующее жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в случае, если срок не согласован, не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или совместно проживающими с ним совершеннолетними членами семьи, которыми было предоставлено жилое помещение для временного проживания.

5. В случае прекращения договора социального найма, найма жилого помещения, а также в случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления указанного в части 4 настоящей статьи требования временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

6. Порядок уведомления уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы о проживании временных жильцов в жилых помещениях, находящихся в собственности города Москвы, определяется правовыми актами города Москвы.

#### **ГАРАНТ:**

См. Положение по оформлению временного проживания граждан в жилых помещениях, находящихся в г. Москве, утвержденное распоряжением Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы от 5 июня 2007 г. № 704

### **Статья 36. Поднаем жилого помещения**

1. Наниматель, проживающий в жилом помещении по договору социального найма, найма, с согласия в письменной форме уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы и членов своей семьи, проживающих совместно с ним в жилом помещении, вправе передать часть занимаемого жилого помещения, а в случае временного выезда – все жилое помещение в поднаем на срок, предусмотренный договором поднайма. Договор поднайма жилого помещения может быть заключен при условии, что после его заключения размер площади соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит для отдельной квартиры не менее учетной нормы площади жилого помещения, а для коммунальной квартиры – не менее нормы предоставления площади жилого помещения. Договор поднайма жилого помещения не может быть заключен на срок, превышающий срок договора найма жилого помещения.

2. Договор поднайма жилого помещения является возмездным. Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения устанавливаются по соглашению сторон в договоре поднайма.

3. Договор поднайма жилого помещения заключается на срок, определяемый по соглашению сторон. Если в договоре поднайма жилого помещения срок не определен, данный

договор считается заключенным на один год.

4. Передача жилого помещения в поднаем не допускается:

1) если в жилом помещении проживают или в него вселяются граждане, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одном жилом помещении. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

2) без письменного согласия совершеннолетних членов семьи нанимателя, проживающих в данном жилом помещении, – при вселении в квартиру;

3) без письменного согласия всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов их семей, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей, – при вселении в коммунальную квартиру;

4) в иных случаях, предусмотренных федеральным законодательством.

5. В случае если поднаниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, найма, или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, наниматель, передавший жилое помещение в поднаем, вправе предупредить поднанимателя о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наниматель, передавший жилое помещение в поднаем, также вправе назначить данному поднанимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения.

6. В случае если поднаниматель или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, после предупреждения нанимателя, передавшего жилое помещение в поднаем, продолжает нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, наниматель, передавший жилое помещение в поднаем, вправе в судебном порядке расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднанимателя и вселенных совместно с поднанимателем граждан.

7. Если по прекращении или расторжении договора поднайма жилого помещения поднаниматель отказывается освободить жилое помещение, поднаниматель подлежит выселению вместе с проживающими с ним гражданами в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

8. Если договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, найма, заключен без указания срока, сторона договора - инициатор прекращения договора обязана предупредить другую сторону о прекращении договора поднайма за три месяца до его прекращения.

### **Статья 37. Изменение договора социального найма, найма, безвозмездного пользования жилым помещением**

1. Договор социального найма, найма, безвозмездного пользования жилым помещением может быть изменен по соглашению сторон в соответствии с частью 2 настоящей статьи. Если жилое помещение предоставлено по договору социального найма, необходимо также согласие лиц, указанных в части 1 статьи 32 настоящего Закона.

2. Договор социального найма, найма, безвозмездного пользования жилым помещением может быть изменен по требованию:

1) дееспособного совершеннолетнего члена семьи, проживающего в жилом помещении по договору социального найма, найма, о признании его стороной по ранее заключенному договору социального найма, найма жилого помещения с согласия всех членов семьи, указанных в договоре социального найма, найма жилого помещения, и уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы (замена стороны по договору). Граждане, постоянно проживающие в жилом помещении на основании договора безвозмездного пользования и не являющиеся стороной по договору (пользователями), не имеют права требовать перевода на них прав и обязанностей по договору;

2) граждан, проживающих в коммунальной квартире и пользующихся в ней жилыми

помещениями по договорам социального найма, найма, о заключении с одним из них договора на все занимаемые жилые помещения в случае объединения этих граждан в одну семью;

3) дееспособного совершеннолетнего члена семьи, проживающего по договору социального найма, найма жилого помещения, о признании его стороной по ранее заключенному договору социального найма, найма жилого помещения вместо первоначальной стороны с согласия всех членов семьи, указанных в договоре социального найма, найма жилого помещения, и уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы в случаях выезда нанимателя на другое постоянное место жительства, смерти либо вступления в законную силу решения суда об объявлении его умершим. Граждане, постоянно проживавшие с лицом, занимавшим жилое помещение по договору безвозмездного пользования, не имеют права требовать признания их стороной по ранее заключенному договору безвозмездного пользования.

3. Споры, возникающие в связи с изменением договора социального найма, найма, безвозмездного пользования жилым помещением, разрешаются в судебном порядке.

**Статья 38.** Расторжение и прекращение договора социального найма, найма, безвозмездного пользования жилым помещением

1. Договор социального найма, найма, безвозмездного пользования жилым помещением может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

2. При расторжении договора социального найма жилого помещения гражданином необходимо согласие постоянно проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи.

3. Договор социального найма, найма, безвозмездного пользования жилым помещением может быть расторгнут по требованию гражданина:

1) если уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы не предоставляет жилое помещение в пользование либо создает препятствия в пользовании жилым помещением в соответствии с условиями договора;

2) если жилое помещение окажется в силу обстоятельств непригодным для проживания и не подлежащим ремонту;

3) в иных случаях, предусмотренных федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

4. Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы вправе требовать расторжения договора социального найма, найма, безвозмездного пользования жилым помещением в судебном порядке по основаниям, предусмотренным федеральным законодательством и законодательством города Москвы, только после направления другой стороне письменного предупреждения о необходимости устранения нарушений в течение указанного им срока.

5. Договор социального найма, найма, безвозмездного пользования жилым помещением может быть расторгнут в судебном порядке по требованию уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы:

1) при использовании гражданином жилого помещения (в целом или его части) не по назначению;

2) если гражданин, члены его семьи, постоянно проживающие с ним, за действия которых он отвечает, повреждают либо разрушают жилое помещение;

3) если гражданин, члены его семьи, постоянно проживающие с ним, систематически нарушают права и законные интересы соседей, что делает невозможным их совместное проживание в одном жилом помещении;

4) если граждане не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

5) в иных случаях, предусмотренных федеральным законодательством и законодательством города Москвы для договора найма, безвозмездного пользования жилым помещением.

6. Договор социального найма, найма, безвозмездного пользования жилым помещением прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего гражданина.

**Статья 39.** Последствия расторжения договоров социального найма, найма, безвозмездного пользования жилыми помещениями

При расторжении договоров социального найма, найма, безвозмездного пользования жилыми помещениями по решению суда по основаниям, предусмотренным пунктами 1 – 3 части 3 статьи 38 настоящего Закона, уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы обязан предоставить гражданам другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования соответственно.

**Статья 40.** Выселение граждан из жилых помещений, занимаемых ими по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования

Выселение граждан из жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования, производится в судебном порядке:

- 1) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования;
- 2) с предоставлением других жилых помещений, размер которых соответствует размеру жилых помещений, установленному для вселения граждан в общежитие;
- 3) без предоставления других жилых помещений.

**Статья 41.** Выселение граждан с предоставлением других благоустроенных жилых помещений

1. Жилые помещения, предоставляемые гражданам в связи с выселением из жилых помещений, занимаемых ими по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования, должны быть благоустроенными применительно к условиям города Москвы, отвечать санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям в соответствии с федеральным законодательством и законодательством города Москвы и находиться на территории города Москвы.

2. Если гражданин занимал жилое помещение по договору социального найма, найма, безвозмездного пользования, ему предоставляется иное жилое помещение по договору социального найма, найма, безвозмездного пользования в соответствии с федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

3. Споры о предоставлении жилых помещений разрешаются в судебном порядке.

**Статья 42.** Выселение граждан с предоставлением других жилых помещений, размер которых соответствует размеру жилых помещений, установленному для вселения граждан в общежитие

1. Гражданам, выселяемым в судебном порядке из жилых помещений в связи с расторжением договоров социального найма, найма, безвозмездного пользования по основанию, предусмотренному пунктом 4 части 5 статьи 38 настоящего Закона, предоставляются другие жилые помещения по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования, размер которых соответствует размеру жилых помещений, установленному для вселения граждан в общежитие.

2. Гражданам, лишенным родительских прав и выселяемым в судебном порядке из занимаемых ими по договорам социального найма жилых помещений в связи с невозможностью проживания с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, предоставляются другие жилые помещения по договорам социального найма, размер которых соответствует размеру жилых помещений, установленному для вселения граждан в общежитие.

**Статья 43.** Выселение граждан без предоставления других жилых помещений

Если гражданин, члены его семьи, другие совместно проживающие с ним лица бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, занимаемым по договору социального найма, найма, безвозмездного пользования, разрушают жилое помещение, используют его не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей, делая невозможным для других проживание с ними в одном жилом помещении, уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы выносит им официальное предупреждение об устранении этих нарушений в разумный срок. В случае если эти нарушения не устранены в разумный срок, выселение виновных граждан по требованию уполномоченного органа

исполнительной власти города Москвы или других заинтересованных лиц производится без предоставления другого жилого помещения на основании решения суда.

**Статья 44.** Утратила силу.

**Статья 45.** Жилые помещения в бездотационных домах жилищного фонда города Москвы

1. Под бездотационным домом жилищного фонда города Москвы в настоящем Законе понимается многоквартирный жилой дом, все жилые помещения в котором предоставляются во владение и пользование по договорам, виды которых установлены правовыми актами города Москвы, с оплатой по полной стоимости пользования жилым помещением (платой за наем), содержание и ремонт жилого помещения, исключаяющей необходимость привлечения для содержания такого дома средств бюджета города Москвы.

2. Положения статей 28 – 43 настоящего Закона не распространяются на жилые помещения в бездотационных домах жилищного фонда города Москвы.

## **Глава 6. Специализированные жилые помещения жилищного фонда города Москвы**

**Статья 46.** Специализированные жилые помещения

1. Совокупность специализированных жилых помещений составляет специализированный жилищный фонд города Москвы.

2. Специализированные жилые помещения предоставляются гражданам по основаниям, предусмотренным федеральным законодательством и правовыми актами города Москвы.

3. Основанием использования жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения является решение уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы об отнесении жилого помещения к специализированному жилищному фонду города Москвы.

4. Специализированные жилые помещения не подлежат передаче в собственность в порядке приватизации, обмену, передаче в поднаем, передаче по договорам социального найма, найма, купли-продажи, передаче по иным видам договоров, за исключением случаев, установленных федеральным законом и нормативными правовыми актами города Москвы. В специализированных жилых помещениях не разрешаются самовольные переустройство и (или) перепланировка.

**Статья 47.** Виды специализированных жилых помещений

К специализированным жилым помещениям относятся:

- 1) служебные жилые помещения;
- 2) жилые помещения в общежитиях;
- 3) жилые помещения маневренного фонда;
- 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан;
- 5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- 6) жилые помещения для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- 6.1) жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;
- 7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан, в том числе:
  - а) специально оборудованные жилые помещения для граждан с нарушением опорно-двигательного аппарата;
  - б) жилые помещения в домах организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;
  - в) жилые помещения в домах организаций социального обслуживания для лиц без определенного места жительства;
  - г) иные жилые помещения специального назначения жилищного фонда города Москвы, предназначенные для социальной защиты отдельных категорий граждан.

**Статья 48. Основания предоставления специализированных жилых помещений**

1. Специализированные жилые помещения предоставляются гражданам в соответствии с федеральным законодательством и правовыми актами города Москвы на основании решений уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы (уполномоченного им лица).

2. Решение уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы (уполномоченного им лица) является основанием для заключения с гражданами договоров безвозмездного пользования жилыми помещениями, указанных в пункте 1 части 3 настоящей статьи, договоров найма специализированных жилых помещений, указанных в пунктах 2-4.1 части 3 настоящей статьи, либо основанием для вселения граждан в жилое помещение в соответствии с пунктом 5 части 3 настоящей статьи.

3. Основанием для вселения граждан в специализированное жилое помещение являются:

1) договор безвозмездного пользования жилым помещением – при вселении в жилые помещения, предоставляемые в целях социальной защиты отдельных категорий граждан;

2) договор найма служебного жилого помещения – при вселении в служебные жилые помещения;

3) договор найма жилого помещения в общежитии – при вселении в жилые помещения в общежитии;

4) договор найма жилого помещения маневренного фонда – при вселении в жилые помещения маневренного фонда;

4.1) договор найма специализированного жилого помещения – при вселении в жилые помещения, предоставляемые детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

5) решение уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы (уполномоченного им лица), вынесенное в установленном порядке, – при вселении в жилые помещения в домах организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в домах системы социального обслуживания граждан, в домах организаций социального обслуживания для лиц без определенного места жительства, в иные жилые помещения специализированного жилищного фонда города Москвы.

**Статья 49. Предоставление специализированного жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения**

1. По договору найма специализированного жилого помещения одна сторона – город Москва в лице уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы (уполномоченного им лица) обязуется передать другой стороне – гражданину специализированное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем.

2. Договор найма специализированного жилого помещения является основанием для вселения гражданина в специализированное жилое помещение.

3. К пользованию специализированным жилым помещением применяются правила, установленные федеральным законодательством и настоящим Законом.

4. В договоре найма специализированного жилого помещения указываются члены семьи гражданина, которые при предоставлении специализированного жилого помещения вселяются вместе с ним.

5. Договор найма специализированного жилого помещения заключается в письменной форме.

6. Гражданин, проживающий в специализированном жилом помещении, обязан вносить плату за жилое помещение, за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в порядке и на условиях, определенных федеральным законодательством, настоящим Законом, иными правовыми актами города Москвы и договором найма специализированного жилого помещения.

7. Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы (уполномоченное



им лицо), предоставивший специализированное жилое помещение, вправе требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, определенные договором найма специализированного жилого помещения.

8. Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы (уполномоченное им лицо) обязан:

1) передать гражданину свободное от прав иных лиц специализированное жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям федерального законодательства и законодательства города Москвы;

2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится специализированное жилое помещение;

3) обеспечивать предоставление гражданину необходимых жилищных и коммунальных услуг надлежащего качества;

4) выполнять иные обязанности, предусмотренные федеральным законодательством, законодательством города Москвы и соответствующим договором найма специализированного жилого помещения.

9. Гражданин, проживающий в специализированном жилом помещении, обязан:

1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены федеральным законодательством, настоящим Законом и иными правовыми актами города Москвы, а также договором найма специализированного жилого помещения;

2) обеспечивать сохранность жилого помещения;

3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

4) проводить текущий ремонт жилого помещения;

5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

10. Члены семьи гражданина, проживающего в специализированном жилом помещении на основании договора найма специализированного жилого помещения, вселенные в жилое помещение в установленном порядке, приобретают право пользования данным жилым помещением. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи гражданина, проживающие в специализированном жилом помещении, в течение срока действия договора найма специализированного жилого помещения несут солидарную ответственность с гражданином по обязательствам, вытекающим из договора найма специализированного жилого помещения.

#### **Статья 50.** Расторжение договора найма специализированного жилого помещения

Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут:

1) в любое время по соглашению сторон;

2) в любое время по заявлению гражданина, проживающего в специализированном жилом помещении на основании договора найма специализированного жилого помещения;

3) в судебном порядке по требованию заключившего договор найма специализированного жилого помещения уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы (уполномоченного им лица) при неисполнении гражданином и членами его семьи, проживающими в специализированном жилом помещении, обязательств по данному договору, а также в иных случаях, предусмотренных федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

#### **Статья 51.** Прекращение договора найма специализированного жилого помещения

1. Договор найма специализированного жилого помещения прекращается:

1) по истечении срока его действия;

2) в связи с утратой (разрушением) специализированного жилого помещения;

3) по иным основаниям, предусмотренным федеральным законодательством, законодательством города Москвы или договором найма специализированного жилого помещения.

2. Переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу влечет за собой прекращение договора найма специализированного жилого помещения, за исключением случаев, если новый

собственник, субъект права хозяйственного ведения или оперативного управления становится стороной трудового договора с работником, с которым ранее заключен договор найма служебного жилого помещения, договор найма жилого помещения в общежитии.

3. В случае прекращения семейных отношений с гражданином, занимающим жилое помещение по договору найма специализированного жилого помещения, бывший член его семьи не приобретает самостоятельного права пользования данным жилым помещением и подлежит выселению на основании решения суда.

**Статья 52.** Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан

1. Жилые помещения предоставляются по договору безвозмездного пользования в целях социальной защиты отдельных категорий граждан, установленных федеральным законодательством и правовыми актами города Москвы.

2. Размер предоставляемого жилого помещения должен быть не менее нормы предоставления площади жилого помещения, установленной законом города Москвы.

3. Размер жилого помещения, предоставляемого по договору безвозмездного пользования, может превышать норму предоставления площади жилого помещения, установленную законом города Москвы, если жилое помещение представляет собой однокомнатную квартиру и предназначено для вселения гражданина, страдающего тяжелой формой некоторых хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одном жилом помещении. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

4. Семьям, в составе которых имеются граждане, указанные в части 3 настоящей статьи, предоставляются жилые помещения, позволяющие выделить в пользование таким лицам отдельное изолированное жилое помещение в квартире.

5. Решения о предоставлении жилых помещений по договору безвозмездного пользования в целях социальной защиты отдельных категорий граждан принимаются уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы.

**Статья 53.** Предоставление специально оборудованных жилых помещений гражданам с нарушением опорно-двигательного аппарата

1. Граждане-инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов с нарушением опорно-двигательного аппарата, пользующиеся креслами-колясками, состоящие на жилищном учете, обеспечиваются жилыми помещениями, оборудованными специальными средствами и приспособлениями.

2. Специально оборудованные жилые помещения предоставляются гражданам, указанным в части 1 настоящей статьи, по договору безвозмездного или иному договору на основании решения уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы, которое выносится с учетом заключения врачебной комиссии.

3. В случае выбытия инвалида из специально оборудованного жилого помещения за членами его семьи, которые были вселены в данное жилое помещение на основании решения уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы, сохраняется право пользования занимаемым жилым помещением или указанным лицам предоставляется иное жилое помещение в соответствии с правовыми актами города Москвы.

4. Освобожденное специально оборудованное жилое помещение подлежит предоставлению другим гражданам, указанным в части 1 настоящей статьи.

**Статья 54.** Условия предоставления служебных жилых помещений из специализированного жилищного фонда города Москвы

1. Служебные жилые помещения из специализированного жилищного фонда города Москвы предоставляются гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в городе Москве, если они:

- 1) подали заявление о предоставлении им служебного жилого помещения из специализированного жилищного фонда города Москвы;
- 2) имеют гражданство Российской Федерации;

3) состоят в трудовых или служебных отношениях с органом государственной власти или органом местного самоуправления внутригородского муниципального образования в городе Москве, государственным или муниципальным учреждением, государственным или муниципальным предприятием, осуществляющим свою деятельность на территории города Москвы, либо замещают государственную или муниципальную должность в городе Москве.

2. Перечень органов государственной власти или органов местного самоуправления внутригородского муниципального образования в городе Москве, государственных либо муниципальных учреждений, государственных либо муниципальных предприятий, осуществляющих свою деятельность на территории города Москвы, работникам или служащим которых предоставляются служебные жилые помещения из специализированного жилищного фонда города Москвы, устанавливается правовыми актами Правительства Москвы.

3. Порядок и иные условия предоставления служебных жилых помещений устанавливаются Правительством Москвы.

**Статья 55.** Общие положения по предоставлению гражданам служебных жилых помещений из специализированного жилищного фонда города Москвы

1. Служебные жилые помещения из специализированного жилищного фонда города Москвы предоставляются гражданам в размере не менее учетной нормы площади жилого помещения для отдельных квартир, но не более 18 квадратных метров площади жилого помещения на одного человека.

2. Под гражданином, который работает или служит в органе государственной власти или органе местного самоуправления внутригородского муниципального образования в городе Москве, государственном или муниципальном учреждении, государственном или муниципальном предприятии, осуществляющим свою деятельность на территории города Москвы, либо замещает государственную или муниципальную должность в городе Москве, которому может быть предоставлено служебное жилое помещение из специализированного жилищного фонда города Москвы, в настоящем Законе понимается гражданин, состоящий в трудовых или служебных отношениях с органом государственной власти или органом местного самоуправления внутригородского муниципального образования в городе Москве, государственным или муниципальным учреждением, государственным или муниципальным предприятием, осуществляющим свою деятельность на территории города Москвы, либо замещающий государственную или муниципальную должность в городе Москве.

3. Под членами семьи гражданина, указанного в части 2 настоящей статьи, которому может быть предоставлено служебное жилое помещение из специализированного жилищного фонда города Москвы, в настоящем Законе понимаются проживающие совместно с ним его супруг (супруга), родители, дети.

**Статья 56.** Договор найма служебного жилого помещения

1. Договор найма служебного жилого помещения – соглашение, по которому одна сторона – собственник служебного жилого помещения (действующий от его имени уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы) или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) и членам его семьи данное жилое помещение во временное владение и пользование (внаем) за плату для временного проживания в нем, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с его целевым назначением и своевременно выполнять обязательства по договору.

2. Объектом договора найма служебного жилого помещения является изолированное жилое помещение в виде отдельной квартиры, пригодное для постоянного проживания граждан, благоустроенное применительно к условиям города Москвы и отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям в соответствии с федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

3. Договор найма служебного жилого помещения заключается в письменной форме и является основанием для вселения гражданина в служебное жилое помещение.

4. Договор найма служебного жилого помещения считается заключенным с момента его подписания сторонами.

5. Договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых

или служебных отношений работника или служащего с органом государственной власти или органом местного самоуправления внутригородского муниципального образования в городе Москве, государственным или муниципальным учреждением, государственным или муниципальным предприятием, осуществляющим свою деятельность на территории города Москвы, либо нахождения его на государственной или муниципальной должности в городе Москве.

**Статья 57.** Порядок проверки оснований для проживания граждан в служебном жилом помещении специализированного жилищного фонда города Москвы

1. Не реже одного раза в год уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы, осуществляющий предоставление служебного жилого помещения (уполномоченное им лицо), проводит проверку оснований для проживания гражданина и членов его семьи в служебном жилом помещении.

2. Проверка оснований для проживания в служебном жилом помещении специализированного жилищного фонда города Москвы осуществляется путем истребования у гражданина и членов его семьи документов в целях подтверждения в полном объеме условий, послуживших основанием для предоставления им служебного жилого помещения.

3. В случае выявления в ходе проверки оснований для расторжения (прекращения) договора найма служебного жилого помещения данный договор подлежит расторжению (прекращению), а граждане, которым было предоставлено служебное жилое помещение из специализированного жилищного фонда города Москвы, и члены их семей – выселению без предоставления другого жилого помещения, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

**Статья 58.** Расторжение договора найма служебного жилого помещения

1. Договор найма служебного жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

2. Наниматель служебного жилого помещения в любое время может расторгнуть договор найма служебного жилого помещения.

3. Договор найма служебного жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

- 1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- 2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или членами его семьи;
- 3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей;
- 4) использования жилого помещения не по назначению;
- 5) по иным основаниям, предусмотренным федеральным законодательством, законодательством города Москвы или договором найма служебного жилого помещения.

**Статья 59.** Прекращение договора найма служебного жилого помещения

1. Договор найма служебного жилого помещения прекращается в связи:

1) с прекращением трудовых или служебных отношений с органом государственной власти или органом местного самоуправления внутригородского муниципального образования в городе Москве, государственным или муниципальным учреждением, государственным или муниципальным предприятием, осуществляющим свою деятельность на территории города Москвы, либо в связи с истечением срока пребывания на государственной или муниципальной должности в городе Москве;

2) со смертью нанимателя;

3) с утратой (разрушением) жилого помещения;

4) по иным основаниям, предусмотренным федеральным законодательством, законодательством города Москвы или договором найма служебного жилого помещения.

2. В случаях расторжения или прекращения договора найма служебного жилого помещения свободное жилое помещение предоставляется другому работнику или служащему органа государственной власти или органа местного самоуправления внутригородского

муниципального образования в городе Москве, государственного или муниципального учреждения, государственного или муниципального предприятия, осуществляющего свою деятельность на территории города Москвы по договору найма служебного жилого помещения при условии, что этот работник или служащий имеет в соответствии со статьей 54 настоящего Закона право на предоставление ему служебного жилого помещения из специализированного жилищного фонда города Москвы.

**Статья 60.** Выселение граждан из специализированных жилых помещений, относящихся к жилищному фонду города Москвы

Выселение граждан из специализированных жилых помещений, относящихся к жилищному фонду города Москвы, осуществляется в соответствии с федеральным законодательством и правовыми актами города Москвы.

**Статья 61.** Жилые помещения, относящиеся к жилищному фонду города Москвы, предоставленные в качестве служебных жилых помещений до вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации

Основания и порядок принятия решения в отношении жилых помещений, относящихся к жилищному фонду города Москвы, предоставленных гражданам в качестве служебных жилых помещений до вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливаются Правительством Москвы.

**Статья 62.** Утратила силу.

**Статья 63.** Назначение жилых помещений маневренного фонда

Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

- 1) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;
- 2) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;
- 3) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;
- 4) иных граждан в случаях, предусмотренных федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

**Статья 64.** Создание маневренного фонда

Маневренный фонд создается по решению уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы и имеет строго целевое назначение.

**Статья 65.** Предоставление гражданам жилых помещений маневренного фонда

1. Жилые помещения маневренного фонда предоставляются гражданам на основании решений уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы.
2. Решения уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы являются основанием для заключения с гражданами договора найма жилого помещения маневренного фонда.
3. По истечении срока договора найма жилого помещения маневренного фонда в случае незавершения работ по капитальному ремонту или реконструкции дома указанный договор подлежит заключению на новый срок на условиях ранее заключенного договора либо на иных условиях по соглашению сторон.
4. Жилые помещения маневренного фонда должны отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям федерального законодательства и законодательства города Москвы и быть благоустроенными применительно к условиям города Москвы.

5. Расходы, связанные с переселением граждан в жилые помещения маневренного фонда и возвращением в ранее занимаемые жилые помещения после капитального ремонта или реконструкции дома, а также расходы по переоформлению документов на жилые помещения, принадлежащие на праве собственности, либо по внесению технических корректировок в правоустанавливающие документы производятся за счет лица, осуществляющего переселение.

**Статья 66.** Предоставление жилых помещений в общежитиях

1. Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в городе Москве на период работы, службы или учебы.

2. Под общежития используются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома (части домов), принадлежащие городу Москве на праве собственности. Жилые помещения, не переданные городу Москве в установленном порядке и не включенные в жилищный фонд города Москвы, не включаются в специализированный жилищный фонд города Москвы.

3. Переоборудование дома (части дома) под общежитие производится по решению уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы с соблюдением установленных санитарных и технических правил и норм, иных требований федерального законодательства и законодательства города Москвы.

4. Жилые помещения в общежитии предоставляются установленным Правительством Москвы категориям граждан на основании решений уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы.

5. В решении уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы должны быть указаны члены семьи, вселяемые с гражданином, которому предоставляется жилое помещение в общежитии (при их наличии).

5.1. Наниматель специализированного жилого помещения в общежитии не вправе вселять в занимаемое им жилое помещение членов семьи, не указанных в договоре найма жилого помещения в общежитии.

6. Гражданин вселяется в жилое помещение в общежитии на основании договора найма жилого помещения в общежитии. Самовольное вселение в общежитие или переселение из одного жилого помещения в общежитии в другое запрещается.

7. Договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или учебы. Прекращение трудовых отношений, прохождения службы или учебы является основанием прекращения данного договора.

8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги, предоставляемые гражданам, проживающим в общежитии, взимается в размере, установленном правовыми актами города Москвы.

9. Покрытие расходов на содержание общежития за вычетом поступающих платежей от проживающих и пребывающих в нем граждан производится за счет организации, которой выделены жилые помещения в общежитии для размещения граждан.

**Статья 67.** Норма площади в общежитии

Площадь в общежитии предоставляется из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека.

**Статья 68.** Предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания граждан

1. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан (пансионатах для ветеранов войны и труда, психоневрологических интернатах и иных) используются для постоянного или временного проживания инвалидов, граждан пожилого возраста и иных организациях социального обслуживания лиц, нуждающихся в социальной помощи.

2. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан в приоритетном порядке предоставляются инвалидам и участникам Великой Отечественной войны, ветеранам боевых действий на территориях других государств, а также лицам, освободившим и передавшим занимаемые ими ранее жилые помещения городу Москве.

**Статья 69.** Обеспечение условий для осуществления прав граждан, выбывающих из домов организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и домов системы социального обслуживания граждан

1. Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, подлежат обеспечению благоустроенными жилыми помещениями из специализированного жилищного фонда города Москвы по договорам найма специализированного жилого помещения в порядке и на условиях, установленных федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

2. Инвалиды, граждане пожилого возраста и иные лица имеют право на сохранение ранее занимаемых ими жилых помещений жилищного фонда города Москвы по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования в течение всего времени пребывания их в домах системы социального обслуживания граждан при условии оплаты жилых помещений и коммунальных услуг.

3. В случае отказа от получения социальных услуг в домах системы социального обслуживания граждан граждане пожилого возраста, инвалиды и иные лица, ранее освободившие и передавшие жилые помещения городу Москве в связи с их помещением в такие дома, имеют право на предоставление иных жилых помещений вне очереди по договору безвозмездного пользования, равнозначных ранее занимаемым, но размер которых не превышает норму предоставления площади жилого помещения, если им не могут быть возвращены ранее занимаемые ими жилые помещения, переданные городу Москве безвозмездно.

**Статья 70.** Использование жилых помещений в домах организаций социального обслуживания для лиц без определенного места жительства

1. Жилые помещения в домах организаций социального обслуживания для лиц без определенного места жительства (домах ночного пребывания, центрах социальной адаптации, социальных гостиницах, иных домах организаций социального обслуживания), а также в специально созданных отделениях при организациях социального обслуживания, используются для временного размещения граждан, по каким-либо причинам утративших свои жилые помещения либо не имевших жилых помещений, оказания им социальной и иной помощи.

2. Порядок вселения, размещения, выселения граждан из домов организаций социального обслуживания для лиц без определенного места жительства устанавливается правовыми актами города Москвы.

**Статья 71.** Предоставление жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами

Порядок предоставления жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, устанавливается федеральным законодательством.

## **Глава 7. Обмен жилыми помещениями в городе Москве**

**Статья 72.** Порядок обмена жилыми помещениями в городе Москве

Порядок обмена жилыми помещениями в городе Москве определяется федеральным законодательством и правовыми актами города Москвы.

## **Глава 8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок взимания и сроки внесения**

**Статья 73.** Плата за жилое помещение и коммунальные услуги по договорам социального найма, найма, договору найма жилого помещения в бездотационном доме жилищного фонда города Москвы, найма специализированного жилого помещения жилищного фонда города Москвы

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги по договорам социального найма, найма, договору найма жилого помещения в бездотационном доме жилищного фонда

города Москвы, найма специализированного жилого помещения жилищного фонда города Москвы включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плату за наем);
- 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- 3) плату за коммунальные услуги.

2. Граждане, проживающие в жилых помещениях по договорам социального найма, найма, договору найма жилого помещения в бездотационном доме жилищного фонда города Москвы, найма специализированного жилого помещения жилищного фонда города Москвы, относящихся к категории непригодных для проживания, не оплачивают услуги по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем), содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги с граждан, проживающих в жилых помещениях по договорам социального найма, найма, договору найма жилого помещения в бездотационном доме жилищного фонда города Москвы, найма специализированного жилого помещения жилищного фонда города Москвы, взимается с момента заключения соответствующего договора, если иное не предусмотрено федеральным законодательством, законами и иными правовыми актами города Москвы.

4. При недостижении соглашения между гражданами, проживающими в жилом помещении по договорам социального найма, найма, о порядке оплаты жилого помещения и коммунальных услуг доля платежей каждого гражданина за жилое помещение и отопление определяется в судебном порядке.

5. Размеры платы за пользование жилым помещением из жилищного фонда города Москвы (платы за наем) устанавливаются в зависимости от качества, благоустройства жилого помещения, места расположения дома, имущественной и жилищной обеспеченности пользователей (нанимателей) и условий предоставления жилого помещения в соответствии с городскими жилищными программами.

6. Размеры и порядок внесения платы гражданами, проживающими в специализированных жилых помещениях жилищного фонда города Москвы, за пользование жилыми помещениями, помещениями культурно-бытового и иного назначения, мебелью, постельными принадлежностями и другим инвентарем устанавливаются правовыми актами города Москвы и договором найма специализированного жилого помещения.

7. Граждане, признанные в установленном порядке малоимущими и занимающие жилые помещения по договору социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

**Статья 74.** Плата за жилое помещение и коммунальные услуги по договору безвозмездного пользования жилым помещением жилищного фонда города Москвы

1. Граждане, проживающие в жилых помещениях по договору безвозмездного пользования жилым помещением жилищного фонда города Москвы, обязаны осуществлять оплату:

- 1) услуг за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- 2) коммунальных услуг.

2. Граждане, проживающие в жилых помещениях по договору безвозмездного пользования жилым помещением жилищного фонда города Москвы, относящихся к категории непригодных для проживания, не оплачивают услуги по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги взимается с граждан, проживающих в жилых помещениях по договору безвозмездного пользования жилым помещением жилищного фонда города Москвы, с момента заключения данного договора, если иное не предусмотрено федеральным законодательством, законами и



иными правовыми актами города Москвы.

4. При недостижении соглашения между гражданами, проживающими в жилом помещении по договору безвозмездного пользования жилым помещением жилищного фонда города Москвы, о порядке оплаты жилого помещения и коммунальных услуг доля платежей каждого гражданина за жилое помещение и отопление определяется в судебном порядке.

**Статья 75. Расходы собственников жилых помещений в многоквартирном доме в городе Москве**

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников жилых помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги;

3) взнос на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2. Собственник жилого помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы по содержанию и ремонту принадлежащего ему жилого помещения, участвовать в расходах по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, если иное не предусмотрено федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

3. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в порядке и на условиях, установленных жилищным законодательством.

3.1. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении шести календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которую включен этот многоквартирный дом.

3.2. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете такое решение вступает в силу через три месяца после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4. Плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и услуги по отоплению взимается с собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на данное жилое помещение, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом или иным договором.

5. В многоквартирном доме, где создано объединение собственников (товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив), решение о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения принимается органами управления данного объединения, если иное не определено в его уставе.

6. В многоквартирном доме, где не создано объединение собственников, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, которое проводится в порядке, установленном федеральным законодательством, с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее одного года.

7. Если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о выборе способа управления домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается Правительством Москвы.

8. Если собственниками помещений в многоквартирном доме выбран способ управления таким домом, но отсутствует решение общего собрания собственников помещений

об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер платы устанавливается Правительством Москвы.

9. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, если иное не предусмотрено федеральным законодательством, законами и иными правовыми актами города Москвы.

10. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть установлена плата за страхование объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

#### **Статья 76. Оплата коммунальных услуг**

1. Оплата коммунальных услуг (электроснабжения, газоснабжения, в том числе снабжения сетевым природным или сжиженным газом, газом в баллонах, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализирования) и теплоснабжения (отопления), в том числе доставки и приобретения твердого топлива при наличии печного отопления) осуществляется гражданами, проживающими в жилых помещениях, относящихся к жилищному фонду любой формы собственности, по единым правилам, условиям, тарифам, действующим на территории города Москвы.

#### **ГАРАНТ:**

Решением Московского городского суда от 7 июня 2010 г., оставленным без изменения Определением СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 4 августа 2010 г. № 5-Г10-105, часть 2 статьи 76 настоящего Закона признана не противоречащей действующему законодательству

2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объема потребленных коммунальных ресурсов (показаний приборов учета) и тарифов на соответствующие виды услуг, а при отсутствии приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов на соответствующие виды услуг, если иное не предусмотрено правовыми актами Российской Федерации и правовыми актами города Москвы.

#### **Статья 77. Особенности взимания платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе.

2. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем), плата за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, а также плата за отопление взимаются независимо от факта пользования жилым помещением.

3. Размер платы за пользование жилым помещением, содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается дифференцированно в зависимости от благоустройства дома, его месторасположения, объема предоставляемых услуг.

4. Плата за пользование жилыми помещениями (плата за наем), находящимися в собственности города Москвы, направляется в бюджет города Москвы.

5. Изменение платы за содержание и ремонт жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования, платы за пользование жилым помещением (плата за наем) и тарифов на коммунальные услуги может осуществляться не чаще одного раза в год одновременно с принятием закона города Москвы о бюджете города Москвы на очередной период, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством.

#### **Статья 78. Ответственность за невыполнение обязанности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг**

1. При внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги с нарушением

сроков, предусмотренных федеральным законодательством, а также при внесении ее не в полном объеме начисляются пени в установленном размере в соответствии с федеральным законодательством.

2. При невыполнении гражданином своих обязательств по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в течение более шести месяцев он подлежит выселению в судебном порядке из занимаемого жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям федерального законодательства и законодательства города Москвы, по нормам площади в общежитии.

3. При невыполнении собственником жилого помещения своих обязательств по оплате содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг задолженность подлежит взысканию в установленном федеральным законодательством порядке и в соответствии с договором управления многоквартирным домом либо в судебном порядке.

#### **Статья 79.** Субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг

1. Субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг предоставляются гражданам в порядке и на условиях, которые устанавливаются правовыми актами Российской Федерации, законами и иными правовыми актами города Москвы.

2. Субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг рассчитываются исходя из размеров стандарта нормативной площади жилого помещения, используемого для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, стандарта стоимости жилищных и коммунальных услуг и стандарта максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

#### **Статья 80.** Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг

1. Отдельным категориям граждан могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств бюджета города Москвы в порядке и на условиях, установленных правовыми актами города Москвы.

2. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

### **Глава 9. Управление многоквартирными домами и общественный контроль в сферах управления многоквартирными домами, капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в городе Москве**

#### **Статья 81.** Цели и условия управления многоквартирными домами в городе Москве

1. Управление многоквартирными домами в городе Москве осуществляется в целях:

- 1) обеспечения благоприятных и безопасных условий для проживания граждан;
- 2) обеспечения надлежащего содержания и сохранности общего имущества в многоквартирных домах;
- 3) решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирных домах;
- 4) предоставления коммунальных и иных услуг гражданам, проживающим в многоквартирных домах.

2. Определение порядка организации управления многоквартирными домами в городе Москве, а также создание условий для обеспечения прав собственников помещений в многоквартирных домах на участие в управлении такими домами устанавливается в соответствии с федеральным законодательством, законами и иными правовыми актами города Москвы.

#### **Статья 82.** Содействие в управлении многоквартирными домами в городе Москве

1. Органы государственной власти города Москвы оказывают содействие в создании, организации деятельности объединений собственников помещений (товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов и советов многоквартирных домов) в целях надлежащего управления ими многоквартирными домами.

2. В целях создания условий для управления многоквартирными домами органы государственной власти города Москвы предоставляют управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам средства бюджета города Москвы на капитальный ремонт многоквартирных домов в порядке и по основаниям, которые установлены нормативными правовыми актами города Москвы.

**Статья 83.** Организация открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в городе Москве

1. Открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в городе Москве проводятся в случаях, установленных федеральным законодательством, уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы по организации и проведению таких конкурсов.

2. Проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в городе Москве осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**Статья 83.1.** Общественный контроль в сферах управления многоквартирными домами, капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в городе Москве

1. Правительство Москвы создает условия для осуществления общественного контроля в сферах управления многоквартирными домами, капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в городе Москве, в том числе в рамках организации деятельности общегородских интерактивных порталов Правительства Москвы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

2. Общественный контроль в сферах управления многоквартирными домами, капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в городе Москве вправе осуществлять любые заинтересованные физические и юридические лица, в том числе с использованием технических средств для фото-, видеофиксации, а также общегородских интерактивных порталов Правительства Москвы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

3. Информация о выявленных и зафиксированных в рамках общественного контроля нарушениях в сферах управления многоквартирными домами, капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в городе Москве направляется физическими и юридическими лицами для принятия мер по устранению нарушений в уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы и (или) на общегородской интерактивный портал Правительства Москвы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

## Глава 10. Заключительные положения

**Статья 84.** Вступление настоящего Закона в силу

Настоящий Закон вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

**Статья 85.** О признании утратившими силу отдельных законов города Москвы

Признать утратившими силу:

1) Закон города Москвы от 11 марта 1998 года № 6 "Основы жилищной политики города Москвы";

2) Закон города Москвы от 12 мая 1999 года № 23-52 "О внесении изменений и дополнений в Закон города Москвы от 11 марта 1998 года № 6 "Основы жилищной политики в городе Москве";

3) Закон города Москвы от 23 января 2002 года № 2 "О приоритетах предоставления в пользование или приобретения в собственность с помощью города жилых помещений в 2002 - 2003 годах";

4) Закон города Москвы от 10 июля 2002 года № 40 "О внесении изменений и дополнений в Закон города Москвы от 11 марта 1998 года № 6 "Основы жилищной политики

города Москвы" (в редакции Закона города Москвы от 12 мая 1999 года № 23-52)";

5) Закон города Москвы от 27 ноября 2002 года № 67 "О внесении изменений и дополнений в Закон города Москвы от 23 января 2002 года № 2 "О приоритетах предоставления в пользование или приобретения в собственность с помощью города жилых помещений в 2002 – 2003 годах";

6) Закон города Москвы от 3 декабря 2003 года № 73 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 11 марта 1998 года № 6 "Основы жилищной политики города Москвы" (в редакции законов города Москвы от 12 мая 1999 года № 23-52, от 10 июля 2002 года № 40)";

7) Закон города Москвы от 26 мая 2004 года № 31 "О приоритетах в предоставлении жилых помещений и безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилых помещений в 2004 году";

8) Закон города Москвы от 16 февраля 2005 года № 8 "О внесении изменений в статью 7 Закона города Москвы от 11 марта 1998 года № 6 "Основы жилищной политики города Москвы";

9) часть 2 статьи 42 Закона города Москвы от 14 июня 2006 года № 29 "Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения".

Мэр Москвы

Ю.М. Лужков

Москва, Московская  
городская Дума