



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**(МИНСТРОЙ РОССИИ)**

**ПРИКАЗ**

от «14» мая 2021 г.

№ 292/пф

Москва

**Об утверждении правил пользования жилыми помещениями**

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

1. Утвердить прилагаемые правила пользования жилыми помещениями.
2. Установить, что настоящий приказ вступает в силу с 1 марта 2022 г. и действует в течение шести лет.

Министр

И.Э. Файзуллин

Приложение  
к приказу Министерства строительства  
и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации  
от «14» мая 2021 г. № 292/н

## **ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

### **I. Общие положения**

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

2. Право пользования жилыми помещениями имеют:

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

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

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

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

собственник жилого помещения и члены его семьи;

иные лица, пользующиеся жилым помещением на законных основаниях.

### **II. Пользование жилым помещением по договору социального найма**

3. Право пользования жилым помещением по договору социального найма возникает на основании договора, заключенного в письменной форме и оформленного в соответствии с Типовым договором социального найма жилого помещения, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 22, ст. 2126).

4. Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма данного жилого помещения приобретает право пользования общим имуществом в этом доме в соответствии с частью 2 статьи 61 Жилищного

кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14).

5. В качестве пользователя жилым помещением по договору социального найма наниматель имеет право:

а) в соответствии со статьей 70 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вселять в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей; с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя вселять в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы, устанавливаемой органом местного самоуправления в соответствии с частью 5 статьи 50 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14). На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя;

б) в соответствии со статьей 76 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) передавать с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда – все жилое помещение в поднаем;

в) в соответствии со статьей 80 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) разрешать по взаимному согласию с проживающими совместно с нанимателем членами его семьи и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в занимаемом жилом помещении другим гражданам в качестве временно проживающих (временных жильцов);

г) в соответствии со статьей 72 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 1, ст. 14; 2018, № 31, ст. 4856) осуществлять с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю;

д) в соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 67 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 1, ст. 14) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором социального найма жилого помещения.

6. В качестве пользователя жилым помещением по договору социального найма

наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных статьей 17 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

в) обеспечивать сохранность жилого помещения, в том числе находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче жилого помещения, находящегося в нем оборудования, а также к порче общего имущества в многоквартирном доме;

г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования в многоквартирном доме, а также соблюдать требования пункта 1 настоящих Правил;

д) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и сообщать о них наймодателю;

е) проводить текущий ремонт жилого помещения;

ж) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги у нанимателя жилого помещения по договору социального найма возникает с момента заключения такого договора;

з) информировать наймодателя в установленные договором социального найма жилого помещения сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;

и) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля (надзора) для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

к) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение порядка, предусмотренного статьями 25, 26 и 28 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2018, № 53, ст. 8484);

л) при прекращении права пользования жилым помещением передать по акту приема-передачи наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не проведенного нанимателем текущего ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или провести текущий ремонт за свой счет, а также погасить задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством

Российской Федерации.

7. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности по пользованию жилым помещением.

### **III. Пользование жилым помещением по договору найма специализированного жилого помещения**

8. Право пользования жилым помещением по договору найма специализированного жилого помещения возникает на основании договора, заключенного в письменной форме и оформленного в соответствии с типовыми договорами найма специализированных жилых помещений, утвержденными Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 8 статьи 100 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2010, № 31, ст. 4206).

9. В соответствии с частью 3 статьи 100 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) права нанимателя жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения определяются в таком договоре.

10. В качестве пользователя жилым помещением по договору найма специализированного жилого помещения наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных статьей 17 Жилищного кодекса Российской Федерации:

для временного проживания в связи с работой, прохождением службы, обучением, назначением на государственную должность Российской Федерации, государственную должность субъекта Российской Федерации, на выборную должность;

для временного проживания нанимателя и членов его семьи в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, утратой жилого помещения в результате обращения взыскания на это помещение, признанием жилого помещения непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

для временного проживания в случае, если наниматель в установленном законодательством Российской Федерации порядке отнесен к числу граждан, нуждающихся в социальном обслуживании;

для временного проживания в случае, если наниматель признан в установленном законодательством Российской Федерации порядке вынужденным переселенцем или беженцем;

для временного проживания в случае, если наниматель в соответствии с законодательством Российской Федерации отнесен к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите;

для временного проживания в случае, если наниматель в установленном законодательством Российской Федерации порядке отнесен к числу детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, к лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

б) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав

и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

в) обеспечивать сохранность жилого помещения, в том числе находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче жилого помещения, находящегося в нем оборудования, а также к порче общего имущества в многоквартирном доме;

г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования в многоквартирном доме, а также соблюдать требования пункта 1 настоящих Правил;

д) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и сообщать о них наймодателю;

е) проводить текущий ремонт жилого помещения;

ж) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке и размере, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации;

з) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля (надзора) для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

и) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение порядка, предусмотренного статьями 25, 26 и 28 Жилищного кодекса Российской Федерации;

к) при прекращении права пользования жилым помещением передать по акту приема-передачи наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не проведенного нанимателем текущего ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или провести текущий ремонт за свой счет, а также погасить задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

11. В качестве пользователя жилым помещением по договору найма специализированного жилого помещения наниматель пользуется общим имуществом в многоквартирном доме.

12. В соответствии с частью 4 статьи 100 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) наниматель специализированного жилого помещения не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

13. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения имеют равные с ним права и обязанности по пользованию специализированным жилым помещением.

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

14. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме возникает с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости, если иное не установлено законодательством Российской Федерации (пункт 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 2012, № 53, ст. 7627).

15. В соответствии с частью 2 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) в качестве пользователя жилым помещением собственник жилого помещения в многоквартирном доме (далее – собственник) вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

Собственник имеет иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

В качестве пользователя жилым помещением собственник пользуется общим имуществом в многоквартирном доме.

16. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных статьей 17 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения;

в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, не допускать бесхозяйственного обращения с жилым помещением, соблюдать права и законные интересы соседей;

г) нести расходы на содержание принадлежащего собственнику жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения;

д) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в соответствии с частью 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2017, № 31, ст. 4807) включающую в себя плату за содержание жилого помещения (плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме), взнос на капитальный ремонт, плату за коммунальные услуги.

Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

17. В соответствии с частью 2 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

18. В соответствии с частью 3 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2008, № 17, ст. 1756) дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

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

19. Право пользования жилым помещением по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования возникает на основании договора, заключенного в письменной форме и оформленного в соответствии с типовым договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 05.12.2014 № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2014, № 50, ст. 7104; 2017, № 1, ст. 185).

20. В качестве пользователя жилым помещением по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наниматель имеет право:

- а) пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме;
- б) в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 67 и частью 1 статьи 91.7 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2014, № 30, ст. 4218) с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вселять в занимаемое им жилое помещение по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования своего супруга, своих детей и родителей; с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя вселять в занимаемое им жилое помещение по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы, устанавливаемой органом местного самоуправления в соответствии с частью 5 статьи 50 Жилищного кодекса Российской Федерации. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя;



в) в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 67 и частью 1 статьи 91.7 Жилищного кодекса Российской Федерации разрешать по взаимному согласию с проживающими совместно с нанимателем членами его семьи и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в занимаемом жилом помещении другим гражданам в качестве временно проживающих (временных жильцов);

г) в соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 67 и частью 1 статьи 91.7 Жилищного кодекса Российской Федерации требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг.

Наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может иметь иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

21. В соответствии с частью 3 статьи 91.7 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) передача нанимателем по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования такого жилого помещения или его части в поднаем либо по договору безвозмездного пользования и обмен такого жилого помещения не допускаются.

22. В качестве пользователя жилым помещением по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в соответствии с частью 1 статьи 91.7 Жилищного кодекса Российской Федерации наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных статьей 17 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

в) обеспечивать сохранность жилого помещения, в том числе находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче жилого помещения, находящегося в нем оборудования, а также к порче общего имущества в многоквартирном доме;

г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования в многоквартирном доме, а также соблюдать требования пункта 1 настоящих Правил;

д) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и сообщать о них наймодателю;

е) проводить текущий ремонт жилого помещения, если обязанность по его проведению не возложена на наймодателя условиями договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования;

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

В соответствии с пунктом 1.1 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2014, № 30, ст. 4218) обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги у нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования возникает с момента заключения данного договора;

з) информировать наймодателя в установленные договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;

и) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля (надзора) для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

к) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение порядка, предусмотренного статьями 25, 26 и 28 Жилищного кодекса Российской Федерации;

л) при прекращении права пользования жилым помещением передать по акту приема-передачи наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не проведенного нанимателем текущего ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или провести текущий ремонт за свой счет, если обязанность по его проведению не возложена на наймодателя условиями договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, а также погасить задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

23. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, имеют равные с ним права и обязанности по пользованию жилым помещением.

## **VI. Пользование жилым помещением по договору найма жилого помещения**

24. Право пользования жилым помещением по договору найма жилого помещения возникает на основании договора, заключенного в соответствии с требованиями главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации.

25. В качестве пользователя жилым помещением по договору найма жилого помещения наниматель такого жилого помещения имеет права и несет обязанности, установленные условиями договора найма жилого помещения с учетом требований статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 1 настоящих Правил.