Документ предоставлен [КонсультантПлюс](https://www.consultant.ru)

**ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 21 января 2006 г. N 25**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ**

**ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Список изменяющих документов  (в ред. [Постановления](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7CE7BF5D04DCCF887B439488C65658733B49D0D8BFC1901009C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B) Правительства РФ от 07.11.2019 N 1417,  с изм., внесенными [решением](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A3C87DF5D34E91F28FED354A8B6A3A9034FD910C8BFC1A070EC3515D3223122B4F3C2005CF3511sFD6B) Верховного Суда РФ  от 16.01.2008 N ГКПИ07-1022) |  |

В соответствии со [статьей 17](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7CA7FF3D543CCF887B439488C65658733B49D0D8BFC1805039C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B) Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые [Правила](#Par33) пользования жилыми помещениями.

2. Признать утратившими силу:

[Постановление](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A1CE7AF5D54E91F28FED354A8B6A3A8234A59D0C82E219091B95001Bs6D6B) Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. N 415 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР и Типового договора найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в РСФСР" (СП РСФСР, 1986, N 2, ст. 10);

[подпункты "в"](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A1CE7AF5D74E91F28FED354A8B6A3A9034FD910C8BFC18040EC3515D3223122B4F3C2005CF3511sFD6B) и ["г" пункта 2](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A1CE7AF5D74E91F28FED354A8B6A3A9034FD910C8BFC18070EC3515D3223122B4F3C2005CF3511sFD6B) Постановления Правительства Российской Федерации от 18 января 1992 г. N 34 "О внесении изменений, дополнений и признании утратившими силу некоторых решений Совета Министров РСФСР по вопросам регулирования жилищных правоотношений" (СП РФ, 1992, N 6, ст. 31);

[пункт 3](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A1CE7AF5D44E91F28FED354A8B6A3A9034FD910C8BFC1D010EC3515D3223122B4F3C2005CF3511sFD6B) приложения N 2 к Постановлению Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 23 июля 1993 г. N 726 "О признании утратившими силу и внесении изменений в некоторые решения Правительства Российской Федерации в связи с принятием Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации, 1993, N 31, ст. 2860).

Председатель Правительства

Российской Федерации

М.ФРАДКОВ

Утверждены

Постановлением Правительства

Российской Федерации

от 21 января 2006 г. N 25

**ПРАВИЛА**

**ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Список изменяющих документов  (в ред. [Постановления](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7CE7BF5D04DCCF887B439488C65658733B49D0D8BFC1901009C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B) Правительства РФ от 07.11.2019 N 1417,  с изм., внесенными [решением](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A3C87DF5D34E91F28FED354A8B6A3A9034FD910C8BFC1A070EC3515D3223122B4F3C2005CF3511sFD6B) Верховного Суда РФ  от 16.01.2008 N ГКПИ07-1022) |  |

**I. Общие положения**

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах (далее - жилые помещения).

2. Жилым помещением признается изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

3. Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

4. Жилое помещение может быть использовано проживающими в нем на законных основаниях гражданами (наряду с проживанием) для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также [требования](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7C875F6D747CCF887B439488C65658733B49D0D8BFC19030D9C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B), которым должно отвечать жилое помещение.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, гостиниц, а также осуществление в жилых помещениях миссионерской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 16](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7C57BF6D440CCF887B439488C65658733B49D0D8BFC1806059C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B) Федерального закона "О свободе совести и о религиозных объединениях". Жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг.

(п. 4 в ред. [Постановления](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7CE7BF5D04DCCF887B439488C65658733B49D0D8BFC1901009C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B) Правительства РФ от 07.11.2019 N 1417)

5. Право пользования жилым помещением имеют:

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

наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем, - по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования;

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

собственник жилого помещения и члены его семьи;

член жилищного или жилищно-строительного кооператива и члены его семьи.

6. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

**II. Пользование жилым помещением по договору**

**социального найма жилого помещения**

7. Право пользования жилым помещением по договору социального найма жилого помещения возникает на основании договора, заключенного (в письменной форме) в соответствии с [Типовым договором](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A1CE79FEDB4E91F28FED354A8B6A3A9034FD910C8BFC18020EC3515D3223122B4F3C2005CF3511sFD6B) социального найма жилого помещения, утвержденным Правительством Российской Федерации.

8. В многоквартирном доме наниматель и члены его семьи имеют право пользования общим имуществом в этом доме.

9. В качестве пользователя жилым помещением наниматель имеет право:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | КонсультантПлюс: примечание.  Пп. "а" п. 9 признан недействующим ([Решение](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A3C87DF5D34E91F28FED354A8B6A3A9034FD910C8BFC1A070EC3515D3223122B4F3C2005CF3511sFD6B) ВС РФ от 16.01.2008 N ГКПИ07-1022). |  |

а) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц. Вселение осуществляется с согласия (в письменной форме) членов семьи нанимателя, в том числе временно отсутствующих, и наймодателя. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласие остальных членов семьи и наймодателя не требуется;

б) сдавать с согласия (в письменной форме) наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, часть жилого помещения, а в случае временного выезда - все жилое помещение в поднаем на условиях, установленных Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7CA7FF3D543CCF887B439488C65658733B49D0D8BFC1D08039C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B) Российской Федерации;

в) разрешать по взаимному согласию с проживающими совместно с нанимателем членами семьи и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении гражданам в качестве временных жильцов на условиях, установленных Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7CA7FF3D543CCF887B439488C65658733B49D0D8BFC1C000D9C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B) Российской Федерации;

г) осуществлять с согласия (в письменной форме) наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, обмен занимаемого жилого помещения на жилое помещение, занимаемое по договору социального найма жилого помещения другим нанимателем, в порядке и на условиях, установленных Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7CA7FF3D543CCF887B439488C65658733B49D0D8BFC1D06079C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B) Российской Федерации;

д) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Наниматель имеет иные права, предусмотренные [законодательством](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7CA7FF3D543CCF887B439488C65658733B49D0D8BFC1D05009C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B).

10. В качестве пользователя жилым помещением наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7CA7FF3D543CCF887B439488C65658733B49D0D8BFC1D00029C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B) 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, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, а также соблюдать требования [пункта 6](#Par54) настоящих Правил;

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

е) производить текущий ремонт жилого помещения;

ж) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает с момента заключения договора социального найма жилого помещения в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7CA7FF3D543CCF887B439488C65658733B49D0D8BFC1D000D9C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B);

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 и 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 установленного [порядка](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7CA7FF3D543CCF887B439488C65658733B49D0D8BFC1808039C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B);

л) при прекращении права пользования жилым помещением сдавать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплачивать стоимость не произведенного нанимателем ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или производить ремонт за свой счет, а также погашать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные [законодательством](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7CA7FF3D543CCF887B439488C65658733B49D0D8BFC1D04079C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B).

11. Члены семьи нанимателя имеют равные с ним права пользования жилым помещением.

**III. Пользование жилым помещением по договору найма**

**специализированного жилого помещения**

12. Специализированные жилые помещения предназначаются:

для проживания граждан на время работы, службы, обучения;

для временного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома;

для временного проживания граждан в связи с утратой жилого помещения в результате обращения взыскания на него;

для временного проживания граждан в связи с непригодностью жилого помещения для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

для проживания граждан, которые в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7C57AFEDA40CCF887B439488C65658733B49D0D8BFC1806079C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B) отнесены к числу граждан, нуждающихся в социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг;

для проживания граждан, признанных вынужденными переселенцами и беженцами;

для временного проживания граждан, нуждающихся в специальной социальной защите;

для проживания граждан в связи с избранием на выборные должности либо назначением на государственную должность.

13. В качестве пользователя специализированным жилым помещением наниматель пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.

14. В качестве пользователя специализированным жилым помещением наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7CA7FF3D543CCF887B439488C65658733B49D0D8BFC1F01049C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B) 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, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, а также соблюдать требования [пункта 6](#Par54) настоящих Правил;

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

е) производить текущий ремонт жилого помещения;

ж) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает с момента заключения договора найма специализированного жилого помещения в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7CA7FF3D543CCF887B439488C65658733B49D0D8BFC1F01009C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B);

з) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и 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 установленного [порядка](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7CA7FF3D543CCF887B439488C65658733B49D0D8BFC1808039C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B);

к) при прекращении права пользования жилым помещением сдавать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплачивать стоимость не произведенного нанимателем ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или производить ремонт за свой счет, а также погашать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

15. При пользовании специализированным жилым помещением наниматель не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

16. Члены семьи нанимателя имеют равные с ним права и обязанности по пользованию специализированным жилым помещением.

**IV. Пользование жилым помещением в многоквартирном доме**

**собственником жилого помещения и проживающими совместно**

**с ним членами его семьи**

17. Собственник жилого помещения в многоквартирном доме (далее - собственник) пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7CA7FF3D543CCF887B439488C65658733B49D0D8BFC1B02079C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B) Российской Федерации.

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

19. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7CA7FF3D543CCF887B439488C65658733B49D0D8BFC1B02079C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B) Российской Федерации;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения;

в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

г) нести расходы на содержание принадлежащего ему 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 и ремонт жилого помещения;

д) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

Собственник несет иные обязанности, предусмотренные [законодательством](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7CA7FF3D543CCF887B439488C65658733B49D0D8BFC1B02019C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B).

20. Члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

21. Дееспособные 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 государственного и муниципального жилищных**

**фондов коммерческого использования**

22. В качестве пользователя жилым помещением наниматель имеет право:

а) вселять по взаимному согласию с наймодателем и гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такое согласие не требуется;

б) разрешать по взаимному согласию с гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении временных жильцов;

в) передавать с согласия наймодателя часть или все жилое помещение в поднаем.

23. В многоквартирном доме наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования, пользуются также общим имуществом многоквартирного дома.

24. В качестве пользователя жилым помещением наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение только для проживания;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения;

в) поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии;

г) не осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя;

д) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

е) производить текущий ремонт жилого помещения, если иное не установлено договором найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

25. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права пользования жилым помещением.

**VI. Ответственность за несоблюдение Правил**

**пользования жилыми помещениями**

26. Нарушение настоящих Правил влечет ответственность в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=3F564FF30C8BC20CE025566677A87B88A7C574FED14DCCF887B439488C65658733B49D0D8BFC1D04049C5448237B1F2258222813D33713F5sCD4B).