**Закон "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Текст документа | Аннотация | Изменения |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| * **http://base.garant.ru/images/base/section_closed.jpghttp://base.garant.ru/images/base/section_open.jpg**[**Раздел I. Общие положения**](http://base.garant.ru/10105719/#1)    + [**Статья 1**](http://base.garant.ru/10105719/#101)   + [**Статья 2**](http://base.garant.ru/10105719/#2)   + [**Статья 3 (утратила силу)**](http://base.garant.ru/10105719/#3)   + [**Статья 3.1**](http://base.garant.ru/10105719/#31)   + [**Статья 4**](http://base.garant.ru/10105719/#4)   + [**Статья 5 (исключена)**](http://base.garant.ru/10105719/#5)   + [**Статья 6**](http://base.garant.ru/10105719/#6)   + [**Статья 7**](http://base.garant.ru/10105719/#7)   + [**Статья 8**](http://base.garant.ru/10105719/#8)   + [**Статья 9 (утратила силу)**](http://base.garant.ru/10105719/#9)   + [**Статья 9.1**](http://base.garant.ru/10105719/#91)   + [**Статья 10 (утратила силу)**](http://base.garant.ru/10105719/#10) * **http://base.garant.ru/images/base/section_closed.jpghttp://base.garant.ru/images/base/section_open.jpg**[**Раздел II. Основные принципы и условия приватизации жилых помещений**](http://base.garant.ru/10105719/#11)    + [**Статья 11**](http://base.garant.ru/10105719/#10000)   + [**Статья 12 (утратила силу)**](http://base.garant.ru/10105719/#12)   + [**Статья 13 (утратила силу)**](http://base.garant.ru/10105719/#13)   + [**Статья 14 (утратила силу)**](http://base.garant.ru/10105719/#14)   + [**Статья 15 (утратила силу)**](http://base.garant.ru/10105719/#15)   + [**Статья 16**](http://base.garant.ru/10105719/#16)   + [**Статья 17**](http://base.garant.ru/10105719/#17)   + [**Статья 18**](http://base.garant.ru/10105719/#18)   + [**Статья 19 (утратила силу)**](http://base.garant.ru/10105719/#19)   + [**Статья 20 (утратила силу)**](http://base.garant.ru/10105719/#20) * [**Раздел III. Обслуживание и ремонт приватизированных жилых помещений (утратил силу)**](http://base.garant.ru/10105719/#21)   Комментарий ГАРАНТа  [*Федеральным законом*](http://base.garant.ru/12126830/) *от 20 мая 2002 г. N 55-ФЗ в настоящий Закон внесены изменения*  *См. текст Закона в предыдущей редакции*  **Закон РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-I "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (с изменениями от 23 декабря 1992 г., 11 августа 1994 г., 28 марта 1998 г., 1 мая 1999 г., 15 мая 2001 г., 20 мая, 26 ноября 2002 г., 29 июня, 22 августа, 29 декабря 2004 г., 11 июня 2008 г., 1 февраля 2010 г.)**  Комментарий ГАРАНТа  *См.* [*обзоры изменений*](http://base.garant.ru/5670359/) *настоящего Закона*  *Согласно* [*Федеральному закону*](http://base.garant.ru/12138290/#202) *от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ (в редакции* [*Федерального закона*](http://base.garant.ru/12172818/#1) *от 1 февраля 2010 г. N 4-ФЗ) бесплатная приватизация гражданами РФ государственного и муниципального жилищного фонда не предусматривается с 1 марта 2013 г.*  *См. также:* [*Примерное положение*](http://base.garant.ru/2306405/#100) *о приватизации жилищного фонда в РСФСР, утвержденное постановлением коллегии Госкомитета ЖКХ РСФСР от 18 октября 1991 г. N 7;* [*Примерное положение*](http://base.garant.ru/10101979/) *о порядке проведения бесплатной приватизации жилья, утвержденное решением коллегии Комитета РФ по муниципальному хозяйству от 18 ноября 1993 г. N 4;* [*постановление*](http://base.garant.ru/10101517/) *Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. N 8 "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"*  *См.* [*постановление*](http://base.garant.ru/10200781/) *ВС РСФСР от 4 июля 1991 г. "О введении в действие Закона РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР"*  Настоящий Закон устанавливает основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда социального использования на территории Российской Федерации, определяет правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности на жилище.  Целью Закона является создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилище, а также улучшения использования и сохранности жилищного фонда.  Вступление в права собственности на жилище дает гражданам возможность эффективно вкладывать свои средства, осуществлять накопление недвижимой собственности, выступать с ней на рынке недвижимости, свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим жилищем.    **Раздел I. Общие положения**    Комментарий ГАРАНТа  [*Федеральным законом*](http://base.garant.ru/12138290/#202) *от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ (в редакции* [*Федерального закона*](http://base.garant.ru/12172818/#1) *от 1 февраля 2010 г. N 4-ФЗ) статья 1 настоящего Закона признана утратившей силу с 1 марта 2013 г.*  **Статья 1.** Приватизация жилых помещений - бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений.    Комментарий ГАРАНТа  [*Федеральным законом*](http://base.garant.ru/12138290/#202) *от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ (в редакции* [*Федерального закона*](http://base.garant.ru/12172818/#1) *от 1 февраля 2010 г. N 4-ФЗ) статья 2 настоящего Закона признана утратившей силу с 1 марта 2013 г.*  [*Федеральным законом*](http://base.garant.ru/12136676/#4000000) *от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ в статью 2 настоящего Закона внесены изменения,* [*вступающие в силу*](http://base.garant.ru/12136676/#155000000) *с 1 января 2005 г.*  *См. текст статьи в предыдущей редакции*  **Статья 2.** Граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.  Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 14 лет, передаются им в собственность по заявлению родителей (усыновителей), опекунов с предварительного разрешения органов опеки и попечительства либо по инициативе указанных органов. Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, передаются им в собственность по их заявлению с согласия родителей (усыновителей), попечителей и органов опеки и попечительства.  В случае смерти родителей, а также в иных случаях утраты попечения родителей, если в жилом помещении остались проживать исключительно несовершеннолетние, органы опеки и попечительства, руководители учреждений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, опекуны (попечители), приемные родители или иные законные представители несовершеннолетних в течение трех месяцев оформляют договор передачи жилого помещения в собственность детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей. Договоры передачи жилых помещений в собственность несовершеннолетним, не достигшим возраста 14 лет, оформляются по заявлениям их законных представителей с предварительного разрешения органов опеки и попечительства или при необходимости по инициативе таких органов. Указанные договоры несовершеннолетними, достигшими возраста 14 лет, оформляются самостоятельно с согласия их законных представителей и органов опеки и попечительства.  Оформление договора передачи в собственность жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние, проводится за счет средств собственников жилых помещений, осуществляющих их передачу.  Комментарий ГАРАНТа  *О мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних см. письма Минобразования РФ* [*от 9 июня 1999 г. N 244/26-5*](http://base.garant.ru/182640/)*,* [*от 20 февраля 1995 г. N 09-М*](http://base.garant.ru/10136384/)    **Статья 3.** [Утратила силу](http://base.garant.ru/12138290/#2) с 1 марта 2005 г.  Комментарий ГАРАНТа  *См. текст статьи 3*    [*Федеральным законом*](http://base.garant.ru/12128942/#1) *от 26 ноября 2002 г. N 153-ФЗ настоящий Закон дополнен статьей 3.1*  **Статья 3.1.** В случае смерти одного из участников совместной собственности на жилое помещение, приватизированное до 31 мая 2001 года, определяются доли участников общей собственности на данное жилое помещение, в том числе доля умершего. При этом указанные доли в праве общей собственности на данное жилое помещение признаются равными.  Правила настоящей статьи применяются постольку, поскольку для отдельных видов совместной собственности федеральными законами не установлено иное.    Комментарий ГАРАНТа  [*Федеральным законом*](http://base.garant.ru/12138290/#202) *от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ (в редакции* [*Федерального закона*](http://base.garant.ru/12172818/#1) *от 1 февраля 2010 г. N 4-ФЗ) статья 4 настоящего Закона признана утратившей силу с 1 марта 2013 г.*  [*Федеральным законом*](http://base.garant.ru/12160921/) *от 11 июня 2008 г. N 84-ФЗ в статью 4 настоящего Закона внесены изменения*  *См. текст статьи в предыдущей редакции*  Комментарий ГАРАНТа  [*Определением*](http://base.garant.ru/12129580/#11) *Конституционного Суда РФ от 10 декабря 2002 г. N 316-О установлено, что положение статьи 4 настоящего Закона, запрещающее приватизацию находящегося в сельской местности жилищного фонда стационарных учреждений социальной защиты населения, - в той мере, в какой оно распространяется на жилищный фонд, находящийся вне территорий соответствующих учреждений социальной защиты населения, - не может применяться судами, другими органами и должностными лицами*  **Статья 4.** Не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения.  Собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, а также предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, с согласия собственников вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений и находящегося в сельской местности жилищного фонда стационарных учреждений социальной защиты населения.  Комментарий ГАРАНТа  *См.* [*комментарий*](http://base.garant.ru/12138290/#12) *к статье 4 настоящего Закона*    **Статья 5.** [Исключена.](http://base.garant.ru/12126830/#106)  Комментарий ГАРАНТа  *См. текст статьи 5.*    [*Федеральным законом*](http://base.garant.ru/12138290/#202) *от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ (в редакции* [*Федерального закона*](http://base.garant.ru/12172818/#1) *от 1 февраля 2010 г. N 4-ФЗ) статья 6 настоящего Закона признана утратившей силу с 1 марта 2013 г.*  **Статья 6.** Передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется уполномоченными собственниками указанных жилых помещений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными унитарными предприятиями, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, государственными или муниципальными учреждениями, казенными предприятиями, в оперативное управление которых передан жилищный фонд.    Комментарий ГАРАНТа  [*Федеральным законом*](http://base.garant.ru/12138290/#202) *от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ (в редакции* [*Федерального закона*](http://base.garant.ru/12172818/#1) *от 1 февраля 2010 г. N 4-ФЗ) статья 7 настоящего Закона признана утратившей силу с 1 марта 2013 г.*  [*Федеральным законом*](http://base.garant.ru/12136676/#4000000) *от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ в статью 7 настоящего Закона внесены изменения,* [*вступающие в силу*](http://base.garant.ru/12136676/#155000000) *с 1 января 2005 г.*  *См. текст статьи в предыдущей редакции*  **Статья 7.** Передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством. При этом нотариального удостоверения договора передачи не требуется и государственная пошлина не взимается.  Комментарий ГАРАНТа  [*Форма*](http://base.garant.ru/2306405/#2000) *примерного договора на передачу и продажу квартир (домов) в собственность граждан приведена в* [*постановлении*](http://base.garant.ru/2306405/) *коллегии Госкомитета ЖКХ РСФСР от 18 октября 1991 г. N 7*  В договор передачи жилого помещения в собственность включаются несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением.  Право собственности на приобретенное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.  Комментарий ГАРАНТа  *См.* [*Методические рекомендации*](http://base.garant.ru/12159043/#1000) *об особенностях государственной регистрации прав граждан на жилые помещения, приобретаемые на основании договоров передачи в собственность жилых помещений, утвержденные* [*приказом*](http://base.garant.ru/12159043/) *Федеральной регистрационной службы от 6 августа 2007 г. N 176*  *См.* [*Инструкцию*](http://base.garant.ru/12123933/#1000) *о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения, утвержденную* [*приказом*](http://base.garant.ru/12123933/) *Минюста РФ от 6 августа 2001 г. N 233*    Комментарий ГАРАНТа  [*Федеральным законом*](http://base.garant.ru/12138290/#202) *от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ (в редакции* [*Федерального закона*](http://base.garant.ru/12172818/#1) *от 1 февраля 2010 г. N 4-ФЗ) статья 8 настоящего Федерального закона признана утратившей силу с 1 марта 2013 г.*  **Статья 8.** Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов.  Должностные лица, виновные в нарушении требований части первой настоящей статьи, привлекаются к ответственности в установленном порядке.  В случае нарушения прав гражданина при решении вопросов приватизации жилых помещений он вправе обратиться в суд.    **Статья 9.** [Утратила силу](http://base.garant.ru/12138290/#2) с 1 марта 2005 г.  Комментарий ГАРАНТа  *См. текст статьи 9*    [*Федеральным законом*](http://base.garant.ru/12138290/#202) *от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ (в редакции* [*Федерального закона*](http://base.garant.ru/12172818/#1) *от 1 февраля 2010 г. N 4-ФЗ) статья 9.1 настоящего Закона признана утратившей силу с 1 марта 2013 г.*  [*Федеральным законом*](http://base.garant.ru/12136676/#4000000) *от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ в статью 9.1 настоящего Закона внесены изменения,* [*вступающие в силу*](http://base.garant.ru/12136676/#155000000) *с 1 января 2005 г.*  *См. текст статьи в предыдущей редакции*  **Статья 9.1.** Граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с этими гражданами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления соответствующих муниципальных образований.    **Статья 10.** [Утратила силу](http://base.garant.ru/12138290/#2) с 1 марта 2005 г.  Комментарий ГАРАНТа  *См. текст статьи 10*    [*Федеральным законом*](http://base.garant.ru/12138290/#202) *от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ (в редакции* [*Федерального закона*](http://base.garant.ru/12172818/#1) *от 1 февраля 2010 г. N 4-ФЗ) раздел II настоящего Закона признан утратившим силу с 1 марта 2013 г.*  **Раздел II. Основные принципы и условия приватизации жилых помещений**    **Статья 11.** Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз.  Несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда после достижения ими совершеннолетия.    **Статья 12.** [Утратила силу](http://base.garant.ru/2306869/#12).  Комментарий ГАРАНТа  *См. текст статьи 12*    **Статья 13.** [Утратила силу](http://base.garant.ru/2306869/#12).  Комментарий ГАРАНТа  *См. текст статьи 13*    **Статья 14.** [Утратила силу](http://base.garant.ru/2306869/#12).  Комментарий ГАРАНТа  *См. текст статьи 14*    **Статья 15.** [Утратила силу](http://base.garant.ru/2306869/#12).  Комментарий ГАРАНТа  *См. текст статьи 15*    **Статья 16.** Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с настоящим Законом. При этом за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.    **Статья 17.** Органы государственной власти или органы местного самоуправления, предприятия, учреждения вправе выкупать у граждан с их согласия жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, с целью более рационального их перераспределения.    Комментарий ГАРАНТа  [*Федеральным законом*](http://base.garant.ru/12136676/#4000000) *от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ в статью 18 настоящего Закона внесены изменения,* [*вступающие в силу*](http://base.garant.ru/12136676/#155000000) *с 1 января 2005 г.*  *См. текст статьи в предыдущей редакции*  **Статья 18.** При переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления поселений в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилых помещений.    **Статья 19.** [Утратила силу](http://base.garant.ru/2306869/#12).  Комментарий ГАРАНТа  *См. текст статьи 19.*    **Статья 20.** [Утратила силу](http://base.garant.ru/2306869/#12).  Комментарий ГАРАНТа  *См. текст статьи 20.*    **Раздел III. Обслуживание и ремонт приватизированных жилых помещений**  [Утратил силу](http://base.garant.ru/12138290/#2) с 1 марта 2005 г.  Комментарий ГАРАНТа  *См. текст раздела III*   |  |  | | --- | --- | | Председатель Верховного Совета РСФСР | Б.Н.Ельцин. |   Москва,  Дом Советов РСФСР,  4 июля 1991 года |