



Закон РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1

Об основах федеральной жилищной политики

(с изменениями от 12 января 1996 г., 21 апреля 1997 г., 10 февраля, 17 июня, 8 июля 1999 г., 24 декабря 2002 г., 6 мая 2003 г., 22 августа 2004 г.)

Содержание

[Раздел I Общие положения](#)

[Статья 1. Основные понятия](#)

[Статья 2. Право граждан на жилище](#)

[Статья 3. Обязанности органов государственной власти и управления, органов местного самоуправления по обеспечению права граждан на жилище](#)

[Статья 4. Обязанности и ответственность граждан, юридических лиц при использовании жилищного фонда](#)

[Статья 5. Участие населения в управлении жилищным фондом](#)

[Раздел II Собственность в жилищной сфере](#)

[Статья 6. Право собственности на недвижимость в жилищной сфере](#)

[Статья 7. Виды жилищного фонда](#)

[Статья 8. Общее имущество кондоминиума](#)

[Статья 9. Изменение отношений собственности](#)

[Статья 10. Ограничения принудительного изъятия недвижимости в жилищной сфере](#)

[Раздел III Обеспечение граждан жилищем, пользование жилищным фондом, социальные гарантии в жилищной сфере](#)



[Статья 11. Порядок определения социальной нормы площади
жилья](#)

[Статья 12. Жилищный фонд социального использования](#)

[Статья 13. Предоставление жилого помещения по договору
найма](#)

[Статья 14. Наем жилого помещения](#)

[Статья 15. Оплата жилья и коммунальных услуг](#)

[Статья 15.1. Размер оплаты жилья и коммунальных услуг](#)

[Статья 15.2. Порядок оплаты жилья и коммунальных услуг
гражданами](#)

[Статья 15.3. Финансовая помощь на возмещение расходов
организаций жилищно-коммунального хозяйства](#)

[Статья 15.4. Субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг](#)

[Статья 15.5. Ответственность граждан за оплату жилья и
коммунальных услуг](#)

[Статья 15.6. Возмещение расходов на предоставление
отдельным категориям граждан льгот по оплате жилья и
коммунальных услуг](#)

[Статья 15.7. Замена жилого помещения](#)

[Статья 16. Пользование коммунальными квартирами](#)

[Статья 17. Аренда жилого помещения](#)

[Статья 18. Исключена](#)

[Статья 19. Приобретение гражданами жилья в частную
собственность](#)

[Статья 20. Обмен жилых помещений](#)

[Статья 21. Заселение жилищного фонда](#)



[Раздел IV Регулирование земельных отношений, строительства, содержания и ремонта жилья. Налогово-кредитная поддержка жилищной реформы](#)

[Статья 22. Получение, приобретение земельных участков для жилищного строительства](#)

[Статья 23. Право на осуществление строительства, реконструкции и ремонта жилищного фонда](#)

[Статья 24. Развитие конкуренции в строительстве, реконструкции, содержании и ремонте жилищного фонда](#)

[Статья 25. Кредиты и компенсации \(субсидии\) гражданам при строительстве и покупке жилья](#)

[Статья 26. Налоги на недвижимость в жилищной сфере](#)

[Статья 27. Налоговые льготы в жилищной сфере](#)

[Статья 28. Иные льготы гражданам в жилищной сфере](#)

Настоящий Закон определяет основные принципы реализации конституционного права граждан Российской Федерации на жилище в новых социально-экономических условиях, устанавливает общие начала правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности и видов использования недвижимости в жилищной сфере.

Целью федеральной жилищной политики являются: обеспечение социальных гарантий в области жилищных прав граждан; осуществление строительства и реконструкции государственного, муниципального и частного жилищных фондов; создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования (средств населения, предприятий, учреждений, организаций, общественных объединений, отечественных и иностранных предпринимателей, кредитов банков и других источников); развитие частной собственности, обеспечение защиты прав предпринимателей и собственников в жилищной сфере; развитие конкуренции в строительстве, содержании и ремонте жилищного фонда, производстве строительных материалов, изделий и предметов домоустройства.



Раздел I

Общие положения

Статья 1. Основные понятия

Жилищная сфера - область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

Недвижимость в жилищной сфере - недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, жилые помещения из фонда жилья для временного поселения граждан, утративших жилье в результате обращения взыскания на жилое помещение, которое приобретено за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилья, и заложено в обеспечение возврата кредита или целевого займа, жилые помещения из фонда жилья для временного поселения граждан, утративших жилье в результате обращения взыскания на жилое помещение, которое приобретено за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилья, и заложено в обеспечение возврата кредита или целевого займа, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.



Социальная норма площади жилья - размер площади жилья, приходящейся на одного человека, в пределах которой осуществляется предоставление компенсаций (субсидий) по оплате жилья и коммунальных услуг.

Договор социального найма жилого помещения - соглашение, по которому собственник государственного или муниципального жилищного фонда либо уполномоченное им лицо (наймодатель) предоставляет во владение и пользование гражданину (нанимателю) благоустроенное жилое помещение, как правило, в виде квартиры в пределах нормы площади жилого помещения, а наниматель обязуется использовать его для проживания и своевременно вносить плату за жилое помещение.

Договор аренды - соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору и членам его семьи недвижимость в жилищной сфере, включая жилые помещения, без ограничения размеров за договорную плату во временное владение и пользование либо пользование, а арендатор обязуется использовать ее в соответствии с договором и своевременно вносить арендную плату, включая плату за коммунальные услуги.

Кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилое здание, иные объекты недвижимости и в котором отдельные предназначенные для жилых или иных целей части (помещения) находятся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.

Товарищество собственников жилья - некоммерческая организация, созданная домовладельцами в целях совместного управления единым комплексом недвижимого имущества кондоминиума и обеспечения его эксплуатации, а также в целях владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом кондоминиума.

Компенсации (субсидии) - средства, предоставляемые гражданам в качестве помощи для оплаты жилья и коммунальных услуг, строительства жилья или его покупки.

Застройщик - физическое или юридическое лицо, которое организует строительство, реконструкцию и ремонт жилых домов (с комплексом инженерной и социальной инфраструктуры или без



него), в том числе для собственного проживания, предоставления внаем, аренду либо для продажи.

Плата за содержание жилья - плата, взимаемая с собственника жилого помещения, нанимателя жилого помещения по договору социального найма жилого помещения или договору найма жилого помещения, за услуги по содержанию общего имущества жилого дома (в том числе подвала, чердака, подъезда, крыши) и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома.

Плата за ремонт жилья - плата, взимаемая с собственника жилого помещения, нанимателя жилого помещения по договору социального найма жилого помещения или договору найма жилого помещения, за текущий ремонт общего имущества жилого дома в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации перечнем связанных с таким ремонтом работ.

Плата за наем жилого помещения - плата, взимаемая собственником жилья с нанимателя жилого помещения по договору социального найма жилого помещения или договору найма жилого помещения и являющаяся доходом собственника жилья от предоставления жилого помещения в наем.

Основы ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства основные принципы и методы формирования цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений и тарифов на коммунальные услуги, а также правила их регулирования и применения, включающие в себя указание на структуру этих цен и тарифов, основания для их пересмотра, установление периода их регулирования, порядок рассмотрения, согласования и утверждения этих цен и тарифов, в том числе устанавливаемых в соответствии со стандартами оплаты жилья и коммунальных услуг.

(Измененная редакция)

Статья 2. Право граждан на жилище

Граждане Российской Федерации имеют право на жилище. Это право обеспечивается путем предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора найма в пределах нормы жилой площади, а также на условиях аренды либо путем приобретения или



строительства жилья за собственные средства без ограничения площади.

Гражданам, не обеспеченным жильем по установленным нормативам, государство оказывает помощь, развивая строительство домов государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для предоставления жилых помещений по договору найма, а также используя систему компенсаций (субсидий) и льгот по оплате строительства, содержания и ремонта жилья.

[Федеральным законом](#) от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ статья 3 с 1 января 2005 г. будет изложена в новой редакции

Статья 3. Обязанности органов государственной власти и управления, органов местного самоуправления по обеспечению права граждан на жилище

Органы государственной власти и управления, органы местного самоуправления обеспечивают:

- 1) порядок учета жилищного фонда, распределения и предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма, аренды, а также их продажи гражданам в государственном, муниципальном и общественном жилищных фондах;
- 2) доступность для населения условий найма жилых помещений в пределах социальной нормы площади жилья, а также возможность кредитной поддержки граждан и предоставления налоговых льгот при строительстве, приобретении и аренде жилья;
- 3) жилищное строительство за счет государственных и местных бюджетов для предоставления жилья гражданам на условиях найма, аренды, купли-продажи, в том числе с учетом льгот, предусмотренных для военнослужащих, беженцев, вынужденных переселенцев, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, граждан, проживающих и работающих в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, других категорий граждан;



4) предоставление, продажу в установленном земельным законодательством порядке земельных участков застройщикам для жилищного строительства на территориях, определенных градостроительной документацией;

5) содержание и развитие объектов инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, обслуживающих жилищную сферу;

6) возможность получения налоговых и финансово-кредитных льгот предприятиями, учреждениями, организациями, предпринимателями, осуществляющими строительство, содержание, ремонт жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства;

7) поддержку банкам, предоставляющим льготные кредиты для жилищного строительства;

8) правовое регулирование деятельности субъектов жилищной сферы (нанимателей, арендаторов и собственников недвижимости в жилищной сфере, застройщиков, исполнителей работ, агентов по торговле и аренде, страховых компаний);

9) бронирование нанятого или арендованного жилища, а также сохранение права пользования жилищем, неприкосновенность жилища в порядке и на условиях, установленных законодательством;

10) контроль за исполнением законодательства в жилищной сфере.

Статья 4. Обязанности и ответственность граждан, юридических лиц при использовании жилищного фонда

Граждане, юридические лица обязаны:

1) использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;



2) бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда;

3) выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

4) своевременно производить оплату жилья, коммунальных услуг, осуществлять выплаты по жилищным кредитам;

5) использовать указанные в пункте 2 земельные участки без ущерба для других лиц.

Лица, не выполняющие обязанности по использованию жилищного фонда, несут уголовную, административную или иную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 5. Участие населения в управлении жилищным фондом

Граждане, неправительственные, общественные организации и иные добровольные объединения нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений в домах всех форм собственности имеют право участвовать в управлении жилищным фондом по месту жительства с целью защиты своих экономических и социальных прав и интересов, участвовать в выборе эксплуатационных и ремонтных организаций.

Раздел II Собственность в жилищной сфере

Статья 6. Право собственности на недвижимость в жилищной сфере

Недвижимость в жилищной сфере, включая жилищный фонд, либо ее часть может находиться в частной (граждан, юридических лиц), государственной, муниципальной собственности, в собственности общественных объединений, а также в



коллективной собственности и переходить из одной формы собственности в другую в порядке, установленном законодательством.

Собственник недвижимости в жилищной сфере либо ее части имеет право в порядке, установленном законодательством, владеть, пользоваться и распоряжаться ею, в том числе сдавать внаем, аренду, отдавать в залог в целом и по частям, продавать, видоизменять, перестраивать или сносить, совершать иные действия, если при этом не нарушаются действующие нормы, жилищные, иные права и свободы других граждан, а также общественные интересы.

Частная собственность на недвижимость или ее часть в жилищной сфере не ограничивается по количеству, размерам и стоимости, обеспечивается правом неприкосновенности и подлежит регистрации в местной администрации.

[Федеральным законом](#) от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ в статью 7 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2005 г.

Статья 7. Виды жилищного фонда

Частный жилищный фонд:

1) фонд, находящийся в собственности граждан: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством;

2) фонд, находящийся в собственности юридических лиц (созданных в качестве частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет средств жилищных, жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом.

Государственный жилищный фонд:



1) ведомственный фонд, состоящий в государственной собственности Российской Федерации и находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности;

2) фонд, находящийся в собственности субъектов Российской Федерации, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений относящихся к соответствующему виду собственности.

Муниципальный жилищный фонд:

фонд, находящийся в собственности муниципальных образований, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.

Общественный жилищный фонд:

фонд, состоящий в собственности общественных объединений.

Статья 8. Общее имущество кондоминиума

Общим имуществом кондоминиума являются предназначенные для обслуживания более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы; лифты, лифтовые и иные шахты; коридоры, крыши, технические этажи и подвалы; ограждающие несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и предназначенное для обслуживания более одного помещения; прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и для его использования.

Общее имущество кондоминиума находится в общей долевой собственности домовладельцев и не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения кондоминиума.



Домовладельцы в целях согласования порядка реализации своих прав на владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом кондоминиума, а также в целях осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимого имущества кондоминиума, распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению расходов на осуществление соответствующей деятельности, обеспечения соответствия состояния общего имущества кондоминиума санитарным и техническим требованиям могут образовать товарищество собственников жилья в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья".

Статья 9. Изменение отношений собственности

При переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), должен быть передан в полное хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены), иных юридических лиц либо в ведение органов местного самоуправления в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилья.

При ликвидации общественных объединений и отсутствии их правопреемников жилищный фонд, находившийся в их собственности, передается в муниципальную собственность района, города или входящих в них административно-территориальных образований с сохранением всех жилищных прав граждан и предоставлением права последующей приватизации жилых помещений.

Граждане, имеющие в собственности жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках и отвечающие требованиям нормативов, предъявляемым к жилым помещениям, вправе переоформлять их в качестве жилых домов с приусадебными участками на праве частной собственности в порядке, установленном законодательством.



Статья 10. Ограничения принудительного изъятия недвижимости в жилищной сфере

Принудительное изъятие недвижимости в жилищной сфере без согласия собственника не допускается, если иное не предусматривается законом или иным соглашением сторон.

Принудительное изъятие недвижимости, по основаниям, предусмотренным законом, при отсутствии согласия собственника может проводиться лишь на основе решения суда или арбитражного суда.

Раздел III Обеспечение граждан жилищем, пользование жилищным фондом, социальные гарантии в жилищной сфере

Статья 11. Порядок определения социальной нормы площади жилья

Социальная норма площади жилья эквивалентна минимальному размеру предоставления жилых помещений, который устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в зависимости от достигнутого уровня жилищной обеспеченности, состава семьи, применяемых типов жилых помещений в домах жилищного фонда социального использования и других факторов.

[Федеральным законом](#) от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ в статью 12 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2005 г.



Статья 12. Жилищный фонд социального использования

Жилищный фонд социального использования образуется в поселениях для проживания малоимущих граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в жилых помещениях на условиях договора социального найма.

Жилищный фонд социального использования формируется с обеспечением гласности.

Приватизация жилых помещений жилищного фонда социального использования проводится в соответствии с законодательством. Не подлежат приватизации жилые помещения в специализированных домах и иные жилые помещения, предусмотренные законодательством.

[Федеральным законом](#) от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ статья 13 настоящего Закона, будет изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2005 г.

Статья 13. Предоставление жилого помещения по договору найма

Порядок и условия предоставления жилого помещения по договору найма гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, определяют органы государственной власти и управления Российской Федерации, субъектов Российской Федерации в соответствии с существующей очередью на улучшение жилищных условий, а также с учетом льгот по предоставлению жилых помещений, установленных органами государственной власти и управления Российской Федерации и республик в составе Российской Федерации.

Основанием для вселения в жилое помещение по договору найма является ордер.

Статья 14. Наем жилого помещения

Право найма жилого помещения предоставляется гражданам, вновь получающим жилые помещения в домах государственного и



муниципального жилищных фондов в пределах нормы жилой площади.

За гражданами, проживающими по договору найма в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов, сохраняется право найма независимо от площади занимаемого жилого помещения.

Договор найма заключается местной администрацией, государственными и муниципальными предприятиями, учреждениями, общественными объединениями с указанными гражданами, проживающими в квартирах, иных жилых помещениях.

[Федеральным законом](#) от 22 августа 2004 г. № 12 `2-ФЗ в статью 15 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2005 г.

Статья 15. Оплата жилья и коммунальных услуг

Оплата жилья включает в себя внесение платы за содержание жилья и платы за ремонт жилья, а для нанимателя жилого помещения также внесение платы за наем жилого помещения.

Оплата жилья и коммунальных услуг, а также последствия неосуществления указанной оплаты и неисполнения или ненадлежащего исполнения установленных нормативными правовыми актами правил содержания, ремонта жилья и оказания коммунальных услуг в жилых помещениях в зависимости от оснований пользования жилыми помещениями регулируются соответственно гражданским законодательством, жилищным законодательством Российской Федерации, жилищным законодательством субъектов Российской Федерации.

Оплата жилья в государственном и муниципальном жилищных фондах и коммунальных услуг, оказываемых гражданам, проживающим в жилых помещениях в жилищном фонде независимо от форм собственности, осуществляется в порядке и на условиях, которые устанавливаются Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.



Правительством Российской Федерации устанавливаются основы ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства и ежегодно федеральные стандарты оплаты жилья и коммунальных услуг, утверждаются правила содержания, ремонта жилья и оказания коммунальных услуг в жилых помещениях, стандарты качества содержания, ремонта жилья и объема оказания коммунальных услуг, методика перерасчета оплаты жилья и коммунальных услуг при оказании услуг в объеме меньше установленного, а также ненадлежащего качества.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с ежегодно устанавливаемыми федеральными стандартами оплаты жилья и коммунальных услуг вправе устанавливать региональные стандарты оплаты жилья и коммунальных услуг.

Федеральные стандарты оплаты жилья и коммунальных услуг применяются для расчета объема межбюджетных трансфертов, передаваемых из федерального бюджета бюджетам других уровней бюджетной системы Российской Федерации; региональные стандарты оплаты жилья и коммунальных услуг применяются для расчета объема межбюджетных трансфертов, передаваемых из бюджетов субъектов Российской Федерации бюджетам поселений.

Органами местного самоуправления поселений, а также органами государственной власти городов федерального значения Москва и Санкт-Петербург устанавливаются нормативы потребления коммунальных услуг, цены на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах, цены и тарифы на коммунальные услуги.

Пересмотр или изменение цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений и тарифов на коммунальные услуги в жилых помещениях может осуществляться, как правило, не чаще одного раза в год одновременно с принятием решения об утверждении местного бюджета, бюджетов городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга на очередной финансовый год и только на основании результатов независимой экспертизы фактических затрат на содержание, ремонт жилья и оказание коммунальных услуг, которая проводится в порядке, определяемом органами местного самоуправления, органами государственной власти города федерального значения Москвы и органами государственной власти города федерального значения



Санкт-Петербурга. Не допускается изменение этих цен и тарифов в течение финансового года без одновременного внесения изменений и дополнений в нормативные правовые акты о местных бюджетах на текущий финансовый год, нормативные правовые акты о бюджетах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга на текущий финансовый год.

(Измененная редакция)

Статья 15.1. Размер оплаты жилья и коммунальных услуг

Размер платы за содержание жилья и размер платы за ремонт жилья в жилищном фонде независимо от форм собственности устанавливаются дифференцированно в зависимости от общей площади жилого помещения и комплекса оказываемых услуг.

Размер платы за наем жилого помещения устанавливается дифференцированно в зависимости от общей площади и качества жилого помещения.

Порядок возмещения расходов на капитальный ремонт жилья устанавливается Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в соответствии с нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации осуществляют постепенную замену финансовой помощи, передаваемой организациям жилищно-коммунального хозяйства для обеспечения возмещения расходов на содержание, ремонт жилья и оказание коммунальных услуг, субсидиями, предоставляемыми гражданам на оплату жилья и коммунальных услуг, при обеспечении указанных в настоящем Законе мер социальной защиты граждан.

Статья 15.2. Порядок оплаты жилья и коммунальных услуг гражданами

Наниматели жилых помещений по договору социального найма жилого помещения, наниматели жилых помещений по договору найма жилого помещения в государственном или муниципальном



жилищном фонде, собственники жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде осуществляют оплату жилья и коммунальных услуг в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг по установленным в соответствии со стандартами оплаты жилья и коммунальных услуг ценам и тарифам в размерах, не превышающих установленной федеральным стандартом максимально допустимой доли расходов на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Сумма превышения максимально допустимых размеров таких расходов должна компенсироваться предоставлением гражданину субсидии в установленном статьей 15.4 настоящего Закона порядке. При этом для семей со среднедушевым доходом ниже установленного в соответствии с законодательством прожиточного минимума указанный федеральный стандарт применяется с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода в семье к прожиточному минимуму.

Оплата жилья сверх социальной нормы площади жилья и коммунальных услуг сверх установленных нормативов потребления, в том числе оплата дополнительной жилой площади, осуществляется в соответствии с установленными ценами на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений и тарифами на коммунальные услуги независимо от совокупного дохода семьи.

Оплата дополнительной жилой площади, предоставляемой гражданам по состоянию здоровья, осуществляется на условиях и в порядке, которые установлены частью первой настоящей статьи.

По запросам нанимателей жилых помещений по договору социального найма жилого помещения, собственников жилых помещений, их общественных объединений, объединений потребителей товаров и услуг органы государственной власти, органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование цен и тарифов на продукцию организаций, оказывающих жилищные и коммунальные услуги (в том числе энергоснабжающих организаций), обязаны предоставлять информацию о полном составе затрат, относимых этими организациями на себестоимость указанной продукции, цены и тарифы на которую подлежат регулированию.

Органы местного самоуправления, органы государственной власти города федерального значения Москвы и органы государственной власти города федерального значения Санкт-Петербурга принимают муниципальные программы



ресурсосбережения, установки индивидуальных приборов учета и регулирования объема потребления ресурсов, в том числе воды, газа, тепловой энергии, и осуществляют реализацию этих программ.

Организации жилищно-коммунального хозяйства, оказывающие жилищные и коммунальные услуги, участвуют в реализации указанных в настоящей статье программ. Указанные организации обязаны принимать меры по применению энергосберегающих и ресурсосберегающих технологий, повышению качества своих услуг, снижению расходов на содержание, ремонт жилья и оказание коммунальных услуг.

[Федеральным законом](#) от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ статья 15.3 настоящего Закона будет изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2005 г.

Статья 15.3. Финансовая помощь на возмещение расходов организаций жилищно-коммунального хозяйства

Правительством Российской Федерации в целях распределения передаваемой из федерального бюджета финансовой помощи бюджетам субъектов Российской Федерации в межбюджетных отношениях устанавливается порядок учета расходов на содержание, ремонт жилья и оплату коммунальных услуг в части, непокрываемой за счет вносимой гражданами платы за жилье и коммунальные услуги.

Указанная финансовая помощь может предоставляться в форме:

субвенций на возмещение расходов на предоставление льгот по оплате жилья и коммунальных услуг в соответствии со статьей 15.6 настоящего Закона;

субсидий на компенсацию расходов на предоставление установленных законодательством льгот по оплате жилья и коммунальных услуг отдельным категориям граждан, работающих и проживающих в сельской местности;

дотаций на частичное возмещение расходов на предоставление гражданам субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг;



дотаций на возмещение убытков от содержания объектов жилищно-коммунального хозяйства, переданных в ведение органов местного самоуправления.

Указанная финансовая помощь в иных формах может предоставляться на основании законодательства Российской Федерации.

Правительством Российской Федерации устанавливается порядок использования субвенций, предоставляемых из федерального бюджета и направляемых в организации жилищно-коммунального хозяйства на возмещение расходов, непокрываемых в связи с использованием гражданами льгот по оплате жилья и коммунальных услуг, в соответствии со статьей 15.6 настоящего Закона. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления обеспечивают целевое использование указанных субвенций.

Размер предоставляемых на указанные цели средств определяется в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг исходя из устанавливаемых Правительством Российской Федерации федеральных стандартов оплаты жилья и коммунальных услуг.

Статья 15.4. Субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг

Субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг нанимателям жилых помещений, членам жилищных, жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, собственникам жилых помещений, гражданам, проживающим в общежитиях, входящих в жилищный фонд независимо от форм собственности, и имеющим право на получение указанных субсидий, предоставляются в соответствии с положением о предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, утвержденным Правительством Российской Федерации.

В указанном положении при определении условий предоставления гражданину права на получение субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг должны учитываться:



социальные нормы площади жилья и нормативы потребления коммунальных услуг (водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, водоотведения и теплоснабжения, в том числе приобретения и доставки твердого топлива при наличии печного отопления), вывоза бытовых отходов;

максимально допустимая доля расходов на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Размер предоставляемой гражданину субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг рассчитывается исходя из устанавливаемых в соответствии со стандартами оплаты жилья и коммунальных услуг цен на содержание и ремонт жилья, наем жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде, предоставляемого по договорам социального найма, и тарифов на коммунальные услуги, оказываемые гражданам, проживающим в жилых помещениях в жилищном фонде независимо от форм собственности.

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации с учетом своего социально-экономического развития устанавливают порядок и условия предоставления субсидий на территории субъекта Российской Федерации. Указанные порядок и условия не должны ухудшать положение граждан по сравнению с положением граждан, которым субсидии предоставляются в соответствии с положением о предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, указанным в части первой настоящей статьи.

Органы местного самоуправления, органы государственной власти города федерального значения Москвы и органы государственной власти города федерального значения Санкт-Петербурга в установленном порядке обеспечивают предоставление гражданам субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг.

Возмещение затрат, связанных с предоставлением гражданам субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, осуществляется за счет средств местных бюджетов, бюджетов городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и передаваемой им на эти цели финансовой помощи соответственно из бюджетов субъектов Российской Федерации, федерального бюджета в межбюджетных отношениях в объеме, устанавливаемом законами о бюджетах соответствующих уровней



бюджетной системы Российской Федерации на очередной финансовый год.

Предоставление субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг осуществляется на основании заявления гражданина, а также документов, перечень которых определяется положением о предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, указанным в части первой настоящей статьи.

При исчислении размера совокупного дохода семьи, дающего право на получение субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, учитываются доходы, полученные от сдачи жилых помещений в наем или поднаем. Граждане, заключившие договоры найма с собственниками жилых помещений (квартир, комнат) или договоры поднайма с нанимателями жилых помещений, утрачивают право на получение указанных субсидий.

Статья 15.5. Ответственность граждан за оплату жилья и коммунальных услуг

В случае если оплата жилья по договору социального найма жилого помещения не осуществляется в течение шести месяцев, наниматель и проживающие с ним члены семьи подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением им жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, в пределах норм площади общежития.

Размер пеней при задержке гражданином оплаты жилья и коммунальных услуг не должен превышать одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день задержки начиная со следующего дня после установленного срока выплаты по день фактического расчета включительно.

[Федеральным законом](#) от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ статья 15.6 настоящего Закона будет изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2005 г.

Статья 15.6. Возмещение расходов на предоставление отдельным категориям



граждан льгот по оплате жилья и коммунальных услуг

Возмещение организациям жилищно-коммунального хозяйства расходов на предоставление установленных Законом Российской Федерации от 15 января 1993 года № 4301-1 "О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы", Федеральным законом от 9 января 1997 года № 5-ФЗ "О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда и полным кавалерам ордена Трудовой Славы", Федеральным законом от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации", Законом Российской Федерации "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС" (в редакции Закона Российской Федерации от 18 июня 1992 года № 3061-1), Федеральным законом от 26 ноября 1998 года № 175-ФЗ "О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча", Федеральным законом от 10 января 2002 года № 2-ФЗ "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне", Постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 2123-1 "О распространении действия Закона РСФСР "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС" на граждан из подразделений особого риска", Законом Российской Федерации от 18 октября 1991 года № 1761-1 "О реабилитации жертв политических репрессий" льгот по оплате жилья и коммунальных услуг, а также по оплате приобретения и доставки топлива в дома, не имеющие центрального отопления, осуществляется за счет средств федерального бюджета путем предоставления субвенций бюджетам субъектов Российской Федерации для возмещения фактически произведенных расходов.

Статья 15.7. Замена жилого помещения

Органы местного самоуправления, государственные и муниципальные предприятия, государственные и муниципальные учреждения, за которыми закреплен жилищный фонд, на основании заявления нанимателя жилого помещения о замене



жилого помещения, площадь которого превышает социальную норму площади жилья, на жилое помещение, площадь которого находится в пределах социальной нормы площади жилья, обязаны предоставить такому нанимателю соответствующее благоустроенное жилье.

Оплата жилья и коммунальных услуг осуществляется исходя из социальной нормы площади жилого помещения, о замене которого подано заявление начиная с месяца, следующего за месяцем, в течение которого подано такое заявление, до месяца, в течение которого нанимателю жилого помещения вручены документы, позволяющие ему занять предоставленное в качестве замены жилое помещение.

В случае, если такая замена не состоялась по вине нанимателя жилого помещения, подавшего заявление о замене жилого помещения, оплата жилья и коммунальных услуг начиная с месяца, следующего за месяцем, в течение которого последовал отказ нанимателя жилого помещения о его замене, осуществляется на общих основаниях. Право на уменьшение размера оплаты жилья и коммунальных услуг в случае подачи заявления о замене жилого помещения может быть использовано один раз.

Статья 16. Пользование коммунальными квартирами

Освобождающиеся изолированные жилые помещения в коммунальных квартирах, где проживают несколько нанимателей, должны предоставляться проживающим в этой квартире гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, а при отсутствии таковых - гражданам, имеющим жилую площадь менее установленной нормы на одного человека (при этом учитывается право на дополнительную жилую площадь).

При отсутствии в квартире граждан, указанных в части первой настоящей статьи, освобождающееся жилое помещение передается иным нанимателям этой квартиры по договору аренды или купли-продажи. Указанная норма может быть ограничена законами субъектов Российской Федерации.

При согласии всех нанимателей один из них может приобрести иные жилые помещения и передать их для переселения другим



нанимателям коммунальной квартиры в частную собственность, занять освободившиеся в квартире жилые помещения без дополнительной платы и приватизировать их в установленном порядке.

При отсутствии в квартире граждан, желающих заселить освободившееся жилое помещение, оно предоставляется другим гражданам в установленном порядке по договору найма.

Статья 17. Аренда жилого помещения

Собственники жилищного фонда имеют право предоставлять гражданам, юридическим лицам квартиры или дома любой площади по договору аренды. Доли государственного и муниципального жилищного фонда, предоставляемого по договору аренды, определяются Правительством Российской Федерации и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Порядок, сроки и условия аренды определяются договором между арендатором и собственником либо уполномоченным собственником лицом (органом).

Не подлежат передаче в аренду иным лицам заселенные дома государственного, муниципального либо общественного жилищных фондов без согласия всех проживающих в них совершеннолетних граждан, а также специализированные дома и жилые помещения в них.

Статья 18. Исключена

[Федеральным законом](#) от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ в статью 19 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2005 г.

Статья 19. Приобретение гражданами жилья в частную собственность

Граждане имеют право на приобретение жилья в частную собственность без ограничения его количества, размеров и стоимости путем:



- 1) приватизации в установленном порядке занимаемых жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов, в том числе находящихся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственном жилищном фонде);
- 2) жилищного строительства, в том числе жилищного строительства товариществами индивидуальных застройщиков;
- 3) участия в жилищных и жилищно-строительных кооперативах, кондоминиумах;
- 4) купли-продажи жилья, в том числе через биржи, аукционы;
- 5) приобретения в порядке наследования и по другим законным основаниям.

Не допускается продажа иным лицам заселенных квартир и домов государственного, муниципального и общественного жилищных фондов без согласия проживающих в них совершеннолетних граждан.

Гражданам, имеющим в собственности жилые помещения, предоставляются компенсации (субсидии), обеспечивающие оплату жилья в пределах социальной нормы площади и нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе оплату твердого топлива при наличии печного отопления) с учетом совокупного дохода семьи и действующих льгот.

Статья 20. Обмен жилых помещений

Наниматель или арендатор жилого помещения в домах государственного, муниципального, общественного жилищных фондов имеет право с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим нанимателем или арендатором, в том числе с проживающим в другом населенном пункте.

Наниматель или арендатор жилого помещения в домах государственного, муниципального, общественного жилищных фондов имеет право с согласия собственника жилищного фонда или уполномоченного собственником лица (органа) и проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи передать права и обязанности по договору найма или аренды



этого помещения собственнику частного жилищного фонда взамен приобретения права собственности на жилой дом (жилое помещение).

Обмен жилых помещений оформляется в установленном порядке. Административные ограничения в обмене жилых помещений не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Статья 21. Заселение жилищного фонда

Основанием для заселения жилого помещения по договору найма является ордер на жилое помещение, для заселения жилого помещения арендатором - договор аренды, для собственника - документ, удостоверяющий право собственности. Административные ограничения по заселению гражданами нанимаемого, арендуемого либо приобретенного в собственность жилого помещения не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Раздел IV

Регулирование земельных отношений, строительства, содержания и ремонта жилья.

Налогово-кредитная поддержка жилищной реформы

[Федеральным законом](#) от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ в статью 22 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2005 г.



Статья 22. Получение, приобретение земельных участков для жилищного строительства

Застройщик имеет право на получение или приобретение в установленном порядке земельных участков для строительства жилья в зонах, предусмотренных градостроительной документацией.

Граждане имеют право на приобретение в установленном порядке земельных участков для жилищного строительства независимо от наличия у них другого жилого помещения (недвижимости в жилищной сфере), в том числе в других населенных пунктах.

Земельный участок, отведенный под жилищное строительство, должен быть использован по назначению в сроки, устанавливаемые органами местного самоуправления. При превышении установленного срока к застройщику органами местного самоуправления применяются санкции, предусмотренные законодательством.

Статья 23. Право на осуществление строительства, реконструкции и ремонта жилищного фонда

Право на осуществление строительства, реконструкции и ремонта жилищного фонда предоставляется застройщику либо в порядке, установленном законодательством, физическому или юридическому лицу, которому этот жилищный фонд предоставлен в пользование или аренду, а также застройщику, которому такое право предоставлено собственником по договору.

Строительство, реконструкция и ремонт жилья осуществляются на основе строительного разрешения, предоставляемого лицам, указанным в части первой настоящей статьи, местной администрацией в срок не более одного месяца с момента обращения.



Необоснованный отказ или отсрочка в предоставлении строительного разрешения влекут за собой штрафные и иные санкции, предусмотренные законодательством.

Статья 24. Развитие конкуренции в строительстве, реконструкции, содержании и ремонте жилищного фонда

При финансировании проектирования, строительства, реконструкции жилищного фонда органами государственной власти и управления или органами местного самоуправления заказы (государственные заказы) на осуществление указанных работ размещаются, как правило, на конкурсной основе, с привлечением проектных, строительных предприятий, учреждений и организаций (включая иностранные) любых форм собственности независимо от места их регистрации.

Договоры на оказание услуг по содержанию и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов заключаются местной администрацией, государственными и муниципальными предприятиями, учреждениями и организациями, как правило, на конкурсной основе, с привлечением предприятий и организаций любых форм собственности.

[Федеральным законом](#) от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ статья 25 настоящего Закона признана утратившей силу с 1 января 2005 г.

Статья 25. Кредиты и компенсации (субсидии) гражданам при строительстве и покупке жилья

Граждане при строительстве или покупке жилья имеют право на получение кредита под залог, в том числе под залог недвижимости, а также под гарантии органов государственной власти и управления или органов местного самоуправления либо под гарантии предприятий, учреждений, общественных объединений.



Граждане вправе получить в установленном порядке компенсации (субсидии), льготные кредиты, ссуды от органов государственной власти и управления, органов местного самоуправления для реализации права на жилище.

Условия получения компенсаций (субсидий), льготных кредитов, ссуд, кредитов под залог недвижимости, отсрочки погашения ссуд, изъятия при неуплате заложенного имущества, индексации ежемесячных выплат с учетом уровня доходов семьи регулируются Правительством Российской Федерации и Банком России.

[Федеральным законом](#) от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ в статью 26 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2005 г.

Статья 26. Налоги на недвижимость в жилищной сфере

Собственник недвижимости в жилищной сфере уплачивает налоги на недвижимость в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

[Федеральным законом](#) от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ статья 27 настоящего Закона признана утратившей силу с 1 января 2005 г.

Статья 27. Налоговые льготы в жилищной сфере

В целях развития и стимулирования жилищного строительства гарантируются налоговые льготы в порядке, установленном законодательными актами Российской Федерации о налогах:

гражданам, осуществляющим строительство или приобретающим жилье за счет собственных средств, а также за счет целевых кредитов;

предприятиям, учреждениям и организациям, оказывающим помощь своим работникам в жилищном строительстве;

предприятиям, эксплуатирующим жилищный фонд;



на инвестиции в строительство, реконструкцию и ремонт жилищного фонда, а также в развитие производства строительных материалов и предметов домоустройства.

[Федеральным законом](#) от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ статья 28 настоящего Закона признана утратившей силу с 1 января 2005 г.

Статья 28. Иные льготы гражданам в жилищной сфере

Гражданам, осуществляющим индивидуальное жилищное строительство собственными силами, при вынужденной потере ими работы, в том числе после увольнения из Вооруженных Сил, устанавливается оплата труда на срок до двух лет в порядке, определенном законодательством Российской Федерации для безработных, участвующих в общественных работах.

Гражданам из числа военнослужащих, беженцев, вынужденных переселенцев, а также проживающим в районах Крайнего Севера или приравненных к ним местностях, и в иных случаях, предусмотренных законодательством, могут предоставляться дополнительные льготы в жилищной сфере.

Президент Российской Федерации
Ельцин

Б.

Москва, Дом Советов России.

24 декабря 1992 года.

№ 4218-1

