



**Закон РСФСР от 4 июля 1991 г.
"О приватизации жилищного фонда в Российской
Федерации"
(с изменениями от 23 декабря 1992 г., 11 августа 1994 г.)**

Настоящий Закон устанавливает основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда на территории Российской Федерации, определяет правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности на жилье.

Целью Закона является создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилье, а также улучшения использования и сохранности жилищного фонда.

Вступление в права собственности на жилье дает гражданам возможность эффективно вкладывать свои средства, осуществлять накопление недвижимой собственности, выступать с ней на рынке недвижимости, свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим жильем.

Раздел I. Общие положения

Статья 1. Приватизация жилья - бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан, забронировавших занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений.

Статья 2. Граждане, занимающие жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда, включая жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), по договору найма или аренды, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 15 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность, на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и республик в составе Российской Федерации. Жилые помещения передаются в общую собственность (совместную или долевую) либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.



Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 15 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 15 до 18 лет, передаются им в собственность по их заявлению с согласия родителей (усыновителей), попечителей и органов опеки и попечительства.

При этом в случае помещения несовершеннолетнего в детское или иное воспитательное учреждение соответствующего назначения администрация указанного учреждения, родители (усыновители) либо опекун над его имуществом, если таковой назначен, обязаны в течение шести месяцев со дня помещения несовершеннолетнего в указанное учреждение оформить договор передачи жилого помещения в его собственность и принять меры по распоряжению жилым помещением в интересах несовершеннолетнего.

Оформление договора передачи в собственность жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние, проводится за счет средств местных бюджетов.

Статья 3. Граждане, ставшие собственниками жилых помещений, владеют, пользуются и распоряжаются ими по своему усмотрению, вправе продавать, завещать, сдавать в аренду эти помещения, а также совершать с ними иные сделки, не противоречащие законодательству.

Для совершения сделок в отношении приватизированных жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, независимо от того, являются ли они собственниками, сособственниками или членами семьи собственников в том числе бывшими, имеющие право пользования данным жилым помещением, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства. Это правило распространяется также на жилые помещения, в которых несовершеннолетние не проживают, однако на момент приватизации имели на это жилое помещение равные с собственником права.

Средства от сделок с приватизированными жилыми помещениями, в которых проживают (проживали) исключительно несовершеннолетние, зачисляются родителями (усыновителями),



опекунами (попечителями), администрацией детских или иных воспитательных учреждений соответствующего назначения на счет по вкладу на имя несовершеннолетнего в местном отделении сберегательного банка.

Собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищного фонда являются совладельцами либо пользователями внеквартирного инженерного оборудования и мест общего пользования дома.

Осуществление права собственности на жилое помещение не должно нарушать прав и охраняемых действующим законодательством интересов других лиц.

Статья 4. Не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, коммунальных квартирах, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных.

Собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, а также предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве полного хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений и коммунальных квартир.

Статья 5. Пользование земельными участками, на которых размещены приватизированные жилые дома и придомовые территории, осуществляется в порядке и на условиях, установленных нормами Земельного кодекса РСФСР.

Статья 6. Передача в собственность граждан жилых помещений осуществляется:

соответствующим советом народных депутатов или его исполнительным органом;

предприятием, за которым закреплен жилищный фонд на праве полного хозяйственного ведения;

учреждением, в оперативное управление которого передан жилищный фонд.



Статья 7. Передача жилья в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым местной администрацией, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном соответствующим Советом народных депутатов. При этом нотариального удостоверения договора передачи не требуется и государственная пошлина не взимается.

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 жилье возникает с момента регистрации договора в исполнительном органе местного Совета народных депутатов.

Статья 8. Решение вопроса о приватизации жилья 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 жилья он вправе обратиться в суд.

Статья 9. Для инвалидов Великой Отечественной войны и приравненных к ним в установленном порядке лиц, инвалидов труда, а также инвалидов с детства, ветеранов войны, семей погибших при исполнении государственных обязанностей, семей с доходами ниже официально установленного прожиточного минимума, нуждающихся в улучшении жилищных условий, сохраняется порядок предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда на условиях договора найма.

Законодательством Российской Федерации, республик в составе Российской Федерации право на получение жилых помещений в порядке, указанном в части первой настоящей статьи, может быть предоставлено и другим категориям граждан.



Статья 10. В период перехода к рыночным отношениям для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, сохраняется действующий порядок постановки на учет и обеспечения жилыми помещениями.

Раздел II. Основные принципы и условия приватизации жилья

Статья 11. Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда 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.

Статья 13.

Статья 14.

Статья 15.

Статья 16. Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с настоящим Законом. При этом за наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Статья 17. Местные Советы народных депутатов, предприятия, учреждения вправе выкупать у граждан с их согласия жилье, принадлежащее им на праве собственности, с целью более рационального его перераспределения.

Статья 18. 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, 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.

Раздел III. Обслуживание и ремонт приватизированного жилья

Статья 21. Обслуживание и ремонт приватизированных жилых помещений осуществляются с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда на условиях, установленных для домов государственного и муниципального жилищного фонда, за счет средств их собственников. В этих целях собственники могут образовывать товарищества и иные объединения.

Статья 22. За государственными жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями сохраняются обязательства по обслуживанию и ремонту приватизированных жилых помещений по договору с их собственниками (товариществами и иными объединениями).

Оплата расходов, связанных с обслуживанием и ремонтом приватизированных жилых помещений, производится собственниками по ставкам, установленным для обслуживания государственного и муниципального жилищного фонда.

Статья 23. Собственники жилых помещений вправе самостоятельно определять организацию для обслуживания этих помещений, включая государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы, частные фирмы и иные субъекты хозяйствования.

Статья 24. Обслуживание и ремонт жилого дома в целом осуществляется жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями, обслуживающими этот дом до начала приватизации, кроме тех квартир, собственники которых избрали иные организации для обслуживания этих квартир.

Собственники жилых помещений участвуют в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома и содержанием придомовой территории, соразмерно занимаемой ими площади в этом доме.



Статья 25. Контроль за техническим состоянием и своевременным ремонтом приватизированного жилищного фонда осуществляют местные Советы народных депутатов и органы местного самоуправления.

Статья 26. Нарушение правил эксплуатации приватизированных жилых помещений, инженерного оборудования, коммуникаций и придомовой территории влечет ответственность в установленном порядке.

Председатель Верховного Совета РСФСР Б.Н. Ельцин.

Москва, Дом Советов РСФСР

4 июля 1991 г.

Постановление ВС РСФСР от 4 июля 1991 г.

**О введении в действие Закона РСФСР
"О приватизации жилищного фонда в РСФСР"**

Верховный Совет РСФСР постановляет:

1. Ввести в действие Закон РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" с момента его опубликования.

2. До приведения действующего законодательства РСФСР и республик в составе РСФСР в соответствие с Законом РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" оно применяется постольку, поскольку не противоречит этому Закону.

3. Местным Советам народных депутатов, предприятиям, учреждениям обеспечить население оперативной и доступной информацией о порядке и условиях приобретения жилья в собственность, провести необходимые организационные меры, позволяющие беспрепятственно осуществлять передачу и продажу жилья в собственность граждан по их обращениям.

4. Сохранить в переходный период создания рынка жилья для собственников приватизированных домов (квартир), участвующих в общих расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом всего дома, те же условия, что и нанимателям жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда. При этом



вопросы оплаты коммунальных услуг регулируются нормативными актами, обеспечивающими социальную защиту граждан.

5. Совету Министров РСФСР, Советам Министров республик в составе РСФСР установить порядок определения стоимости приобретаемых гражданами жилых помещений, а также вид и характер компенсации, предусмотренной в статье 16 Закона РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР".

6. Рекомендовать общественным объединениям (организациям) осуществлять передачу и продажу находящегося в их собственности жилья в собственность граждан на условиях, предусмотренных для государственного и муниципального жилищного фонда.

7. Совету Министров РСФСР и Центральному банку РСФСР разработать порядок выделения гражданам долгосрочных кредитов на приобретение в собственность домов (квартир), на строительство индивидуальных жилых домов на льготных условиях. По вопросам, требующим законодательного решения, внести соответствующие предложения в Верховный Совет РСФСР.

8. В целях расширения строительства жилых домов за счет средств населения и создания условий для перехода к рынку жилья Совету Министров РСФСР, Советам народных депутатов обеспечить выделение гражданам в установленном порядке земельных участков и строительных материалов, увеличив объем выпуска последних за счет развития базы стройиндустрии путем содействия организации акционерных, арендных, кооперативных и малых предприятий по производству строительных материалов и предметов домоустройства, а также создание за счет привлечения средств местного бюджета и предприятий в районах индивидуальной застройки социально-экономической и инженерной инфраструктуры.

9. Совету Министров РСФСР:

подготовить предложения о приведении законодательных актов РСФСР в соответствие с Законом РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР";

привести решения правительства РСФСР в соответствие с Законом РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР";



подготовить проект Государственной программы проведения жилищной реформы в РСФСР, включая дополнительное стимулирование индивидуального и кооперативного жилищного строительства, и представить его на рассмотрение Верховного Совета РСФСР в IV квартале 1991 года;

разработать и утвердить в месячный срок Примерное положение о приватизации жилищного фонда в РСФСР;

подготовить предложения по переходу на определение жилищной обеспеченности граждан и оплаты за пользование жилыми помещениями, исходя из размера общей площади;

рассмотреть вопрос о целесообразности сохранения прописки граждан по месту жительства и при необходимости подготовить соответствующие предложения.

Председатель Верховного Совета РСФСР Б.Н. Ельцин.

Москва, Дом Советов РСФСР

4 июля 1991 г.

