



Закон РСФСР от 4 июля 1991 г. № 1541-1

## 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 2004 г., 29 декабря 2005 г., 11 июня 2008 г., 1 февраля 2010 г.)

[Федеральным законом](#) от 20 мая 2002 г. № 55-ФЗ в преамбулу и статьи настоящего Закона внесены изменения.

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.

### Содержание

#### [Раздел I. Общие положения](#)

#### [Раздел II. Основные принципы и условия приватизации жилых помещений](#)

#### [Раздел III. Обслуживание и ремонт приватизированных жилых помещений](#)



# Раздел I. Общие положения

[Федеральным законом](#) от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ (в редакции Федерального закона 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.

[Федеральным законом](#) от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ (в редакции Федерального закона от 1 февраля 2010 г. [N 4-ФЗ](#)) статья 2 настоящего Закона признана утратившей силу с 1 марта 2013 г.

[Федеральным законом](#) от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ в статью 2 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2005 г.

**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.

[Федеральным законом](#) от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ (в редакции Федерального закона от 1 февраля 2010 г. [№ 4-ФЗ](#)) статья 3 настоящего Закона признана утратившей силу с 1 марта 2013 г.

Статья 3. Граждане, ставшие собственниками жилых помещений, владеют, пользуются и распоряжаются ими по своему усмотрению, вправе продавать, завещать, сдавать внаем 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 Российской Федерации.

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

Собственнику приватизированного жилого помещения в коммунальной квартире принадлежит доля в праве собственности на общее имущество в коммунальной квартире.

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

Доля собственника приватизированного жилого помещения в коммунальной квартире в праве собственности на общее имущество в коммунальной квартире пропорциональна доле площади принадлежащего ему жилого помещения в коммунальной квартире, если соглашением всех собственников приватизированных жилых помещений в коммунальной квартире не установлено иное.

Доля каждого собственника приватизированного жилого помещения в коммунальной квартире в праве собственности на общее имущество в коммунальной квартире следует судьбе права собственности на жилое помещение в коммунальной квартире, принадлежащее этому собственнику.

[Федеральным законом](#) от 26 ноября 2002 г. № 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.

[Федеральным законом](#) от 11 июня 2008 г. № 84-ФЗ в статью 4 настоящего Закона внесены изменения

[Федеральным законом](#) от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ статья 4 настоящего Закона признана утратившей силу с 1 января 2007 г.

[Федеральным законом](#) от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ в статью 4 настоящего Закона внесены изменения.

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.

Статья 5. Исключена

[Федеральным законом](#) 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ (в редакции Федерального закона 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.

*[Федеральным законом](#) от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ (в редакции Федерального закона от 1 февраля 2010 г. [N 4-ФЗ](#)) статья 7 настоящего Закона признана утратившей силу с 1 марта 2013 г.*

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

*[Федеральным законом](#) от 29 июня 2004 г. № 58-ФЗ в статью 7 настоящего Закона внесены изменения.*

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.

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.

*[Федеральным законом](#) от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ (в редакции Федерального закона от 1 февраля 2010 г. [N 4-ФЗ](#)) статья 8 настоящего 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.

*[Федеральным законом](#) от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ статья 9 настоящего Закона признана утратившей силу с 1 марта 2005 г.*

**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 государственном и муниципальном жилищном фонде на условиях договора социального найма.

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

*[Федеральным законом](#) от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ (в редакции Федерального закона от 1 февраля 2010 г. [N 4-ФЗ](#)) статья 9.1 настоящего Закона признана утратившей силу с 1 марта 2013 г.*

*[Федеральным законом](#) от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ в статью 9.1 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2005 г.*

**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.



*Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ статья 10 настоящего Закона признана утратившей силу с 1 марта 2005 г.*

**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.

*Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ (в редакции Федерального закона от 1 февраля 2010 г. № 4-ФЗ) раздел II настоящего Закона признана утратившей 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.** Отменена

**Статья 13.** Отменена

**Статья 14.** Отменена

**Статья 15.** Отменена

**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.

*[Федеральным законом](#) от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ в статью 18 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2005 г.*

**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.** Отменена

**Статья 20.** Отменена

*[Федеральным законом](#) от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ раздел III настоящего Закона признан утратившей силу с 1 марта 2005 г.*

## **Раздел III. Обслуживание и ремонт приватизированных жилых помещений**

**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 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.

Собственники приватизированных жилых помещений в коммунальных квартирах оплачивают на равных условиях с нанимателями жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде социального использования расходы, связанные с обслуживанием и ремонтом мест общего пользования коммунальных квартир и общего имущества в многоквартирном жилом доме.

**Статья 23.** Собственники жилых помещений вправе самостоятельно определять организации для обслуживания этих помещений (государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы и иные хозяйствующие субъекты независимо от организационно-правовых форм).

**Статья 24.** Обслуживание и ремонт жилого дома в целом осуществляется жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями или их правопреемниками, 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 органы местного самоуправления и органы государственной жилищной инспекции.



**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.

