

## **Закон РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-I "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"**

*Согласно Федеральному закону от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ (в редакции Федерального закона от 29 февраля 2016 г. N 33-ФЗ) бесплатная приватизация гражданами РФ государственного и муниципального жилищного фонда не предусматривалась с 1 марта 2017 г.*

*Федеральным законом от 22 февраля 2017 г. N 14-ФЗ названное положение признано утратившим силу*

*См. также: Примерное положение о приватизации жилищного фонда в РСФСР, утвержденное постановлением коллегии Госкомитета ЖКХ РСФСР от 18 октября 1991 г. N 7; Примерное положение о порядке проведения бесплатной приватизации жилья, утвержденное решением коллегии Комитета РФ по муниципальному хозяйству от 18 ноября 1993 г. N 4; постановление 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"*

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 20 мая 2002 г. N 55-ФЗ в преамбулу 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.

### **Раздел I. Общие положения**

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 20 мая 2002 г. N 55-ФЗ в статью 1 настоящего Закона внесены изменения*

**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.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 16 октября 2012 г. N 170-ФЗ в статью 2 настоящего Закона внесены изменения*

**Статья 2.** Граждане Российской Федерации, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений

совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

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.

*О мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних см. письма Минобразования РФ от 9 июня 1999 г. N 244/26-5, от 20 февраля 1995 г. N 09-М*

### **Статья 3.** Утратила силу с 1 марта 2005 г.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом 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.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 11 июня 2008 г. N 84-ФЗ в статью 4 настоящего Закона внесены изменения*

*Определением 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.

*Согласно Постановлению Конституционного суда РФ от 30 марта 2012 г. N 9-П часть вторая статьи 4 настоящего Закона признана не противоречащей Конституции РФ в части регуливающей вопрос о принятии решений относительно приватизации муниципальных служебных жилых помещений их собственником*

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.**

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 20 мая 2002 г. N 55-ФЗ статья 6 настоящего Закона изложена в новой редакции*

**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.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ в статью 7 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2005 г.*

**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.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 20 мая 2002 г. N 55-ФЗ в статью 8 настоящего Закона внесены изменения*

**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 с 1 марта 2005 г.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 22 августа 2004 г. N 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.

**Статья 10.** Утратила силу с 1 марта 2005 г.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 20 мая 2002 г. N 55-ФЗ в наименование раздела II настоящего Закона внесены изменения*

**Раздел II. Основные принципы и условия приватизации жилых помещений**

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 16 октября 2012 г. N 170-ФЗ в статью 11 настоящего Закона внесены изменения*

**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 государственном или муниципальном жилищном фонде после достижения ими совершеннолетия.

**Статья 12.** Утратила силу.

**Статья 13.** Утратила силу.

**Статья 14.** Утратила силу.

**Статья 15.** Утратила силу.

Информация об изменениях:

*Статья 16 изменена с 20 декабря 2017 г. - Федеральный закон от 20 декабря 2017 г. N 399-ФЗ*

**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 в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

*Согласно Постановлению Конституционного Суда РФ от 12 апреля 2016 г. N 10-П федеральному законодателю надлежит установить механизм исполнения сохраненной за бывшим наймодателем обязанности, согласованный с закрепленным в Жилищном кодексе РФ порядком проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах*

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 20 мая 2002 г. N 55-ФЗ в статью 17 настоящего Закона внесены изменения*

**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.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 22 августа 2004 г. N 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.** Утратила силу.

**Статья 20.** Утратила силу.

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

Утратил силу с 1 марта 2005 г.

Председатель Верховного Совета  
РСФСР

Б.Н. Ельцин.

Москва,  
Дом Советов РСФСР,  
4 июля 1991 года