ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

15 О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации

Принят Государственной Думой	22 декабря 2004 года
Одобрен Советом Федерации	24 декабря 2004 года

Статья 1

Ввести в действие Жилищный кодекс Российской Федерации с 1 марта 2005 года.

Статья 2

1. Признать утратившими силу с 1 марта 2005 года:

1) Жилищный кодекс РСФСР (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1983, № 26, ст. 883);

2) Постановление Верховного Совета РСФСР от 24 июня 1983 года «О введении в действие Жилищного кодекса РСФСР» (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1983, № 26, ст. 884);

3) пункт 2 Указа Президиума Верховного Совета РСФСР от 18 января 1985 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты РСФСР» (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1985, № 4, ст. 117);

4) Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 29 августа 1986 года № 3990-XI «О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс РСФСР» (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1986, № 36, ст. 1023);

5) абзац пятый Закона РСФСР от 3 декабря 1986 года «Об утверждении Указов Президиума Верховного Совета РСФСР о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты РСФСР» (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1986, № 50, ст. 1467);

6) статью 3 Закона РСФСР от 7 июля 1987 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты РСФСР» (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1987, № 29, ст. 1060);

gost.e-ecolog.ru

7) Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 18 ноября 1988 года № 10482-XI «О внесении дополнения в статью 37 Жилищного кодекса РСФСР» (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1988, № 47, ст. 1493);

8) Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 19 декабря 1988 года № 10791-XI «О дополнении статьи 5 Жилищного кодекса РСФСР» (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1988, № 51, ст. 1619);

9) Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 22 июня 1989 года № 11943-XI «О внесении дополнений и изменений в Жилищный кодекс РСФСР» (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1989, № 26, ст. 642);

10) статьи 3, 9, 10 и раздел III Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, № 28, ст. 959);

11) Закон РСФСР от 6 июля 1991 года № 1552-I «О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс РСФСР» (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, № 28, ст. 963);

12) пункты 3, 9, 10 и пункт 11 (в части замены слов в статье 9) Закона Российской Федерации от 23 декабря 1992 года № 4199-I «О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, № 2, ст. 67);

13) Закон Российской Федерации от 24 декабря 1992 года № 4218-I «Об основах федеральной жилищной политики» (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, № 3, ст. 99);

14) Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 24 декабря 1992 года № 4219-I «О введении в действие Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, № 3, ст. 100);

15) пункт 2 статьи 1 Федерального закона от 11 августа 1994 года № 26-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 16, ст. 1864);

16) пункт 9 статьи 1 Федерального закона от 27 января 1995 года № 10-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Закона Российской Федерации «О статусе военнослужащих» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, № 5, ст. 346);

17) пункт 2 статьи 38 Федерального закона от 22 августа 1995 года № 151-ФЗ «Об аварийно-спасательных службах и статусе спасателей» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, № 35, ст. 3503);

18) Федеральный закон от 12 января 1996 года № 9-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 3, ст. 147);

19) Федеральный закон от 15 июня 1996 года № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 25, ст. 2963);

20) Федеральный закон от 21 апреля 1997 года № 68-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 17, ст. 1913);

21) Федеральный закон от 28 марта 1998 года № 45-ФЗ «О внесении изменений и дополнения в Жилищный кодекс РСФСР» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 13, ст. 1467);

22) Федеральный закон от 10 февраля 1999 года № 29-ФЗ «О внесении дополнений в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жи-

лищной политики» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, № 7, ст. 876);

23) Федеральный закон от 17 июня 1999 года № 113-ФЗ «О внесении изменений и дополнения в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, № 25, ст. 3042);

24) Федеральный закон от 8 июля 1999 года № 152-ФЗ «О внесении дополнения в статью 15 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, № 28, ст. 3485);

25) Федеральный закон от 17 апреля 2001 года № 48-ФЗ «О внесении изменения в статью 60 Жилищного кодекса РСФСР» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 17, ст. 1647);

26) абзац девяносто восьмой статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2001 года № 196-ФЗ «О введении в действие Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 1, ст. 2);

27) пункт 24 статьи 2 Федерального закона от 21 марта 2002 года № 31-ФЗ «О приведении законодательных актов в соответствие с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 12, ст. 1093);

28) пункты 4, 10, 17—22 статьи 1 Федерального закона от 20 мая 2002 года № 55-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 21, ст. 1918);

29) статью 2 Федерального закона от 25 июля 2002 года № 116-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием государственного управления в области пожарной безопасности» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 30, ст. 3033);

30) статьи 1 и 2 Федерального закона от 24 декабря 2002 года № 179-ФЗ «О внесении в некоторые акты законодательства Российской Федерации изменений и дополнений, направленных на развитие системы ипотечного жилищного кредитования (заимствования)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 52, ст. 5135);

31) статью 4 Федерального закона от 31 декабря 2002 года № 187-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 1, ст. 2);

32) статью 1 Федерального закона от 6 мая 2003 года № 52-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» и другие законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 19, ст. 1750);

33) статьи 2 и 3 Федерального закона от 20 июля 2004 года № 71-ФЗ «О внесении изменений в статьи 14 и 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» и статью 108 Жилищного кодекса РСФСР» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 30, ст. 3089);

34) статью 22 Федерального закона от 22 августа 2004 года № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах

организации местного самоуправления в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 35, ст. 3607).

2. Признать утратившими силу с 1 января 2007 года:

1) статьи 1, 2, 4, 6 — 8, 9^1 и раздел II Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, № 28, ст. 959);

2) пункты 1, 2, 4—8 и пункт 11 (в части замены слов в статье 2) Закона Российской Федерации от 23 декабря 1992 года № 4199-I «О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, № 2, ст. 67);

3) Федеральный закон от 11 августа 1994 года № 26-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 16, ст. 1864);

4) Федеральный закон от 28 марта 1998 года № 50-ФЗ «О внесении изменений в статью 2 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 13, ст. 1472);

5) Федеральный закон от 1 мая 1999 года № 88-ФЗ «О внесении изменения и дополнения в статью 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, № 18, ст. 2214);

6) статью 2 Федерального закона от 15 мая 2001 года № 54-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 21, ст. 2063);

7) пункты 2, 3, 5, 7—9, 11—16 статьи 1 Федерального закона от 20 мая 2002 года № 55-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 21, ст. 1918);

8) статью 3 Федерального закона от 29 июня 2004 года № 58-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с осуществлением мер по совершенствованию государственного управления» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 27, ст. 2711);

9) статью 4 Федерального закона от 22 августа 2004 года № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 35, ст. 3607).

Статья 3

С 1 марта 2005 года признать не действующими на территории Российской Федерации:

1) Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик от 24 июня 1981 года (Ведомости Верховного Совета СССР, 1981, № 26, ст. 834; 1984, № 24, ст. 422; 1985, № 48, ст. 919; 1986, № 17, ст. 278; 1988, № 51, ст. 750; 1989, № 19, ст. 151; 1990, № 23, ст. 422);

2) Постановление Верховного Совета СССР от 24 июня 1981 года № 5151-X «О введении в действие Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик» (Ведомости Верховного Совета СССР, 1981, № 26, ст. 835);

3) Указ Президиума Верховного Совета СССР от 7 декабря 1981 года № 6151-X «О порядке введения в действие Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик» (Ведомости Верховного Совета СССР, 1981, № 49, ст. 1286).

Статья 4

1. Впредь до приведения в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат Жилищному кодексу Российской Федерации и настоящему Федеральному закону.

2. Изданные до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации нормативные правовые акты Верховного Совета РСФСР, Верховного Совета Российской Федерации, не являющиеся законами, и нормативные правовые акты Президиума Верховного Совета РСФСР, Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, а также применяемые на территории Российской Федерации нормативные правовые акты Верховного Совета СССР, не являющиеся законами, и нормативные правовые акты Президиума Верховного Совета СССР, Президента СССР, Правительства СССР по вопросам, которые согласно Жилищному кодексу Российской Федерации могут регулироваться только федеральными законами, действуют впредь до вступления в силу соответствующих федеральных законов.

Статья 5

К жилищным отношениям, возникшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Статья 6

1. С 1 марта 2005 года принятие на учет граждан в целях последующего предоставления им по договорам социального найма жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде осуществляется по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма. Указанные граждане снимаются с данного учета по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 3—6 части 1 статьи 56 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в случае утраты ими оснований, которые до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации давали им право на получение жилых помещений по договорам социального найма. Указанным гражданам жилые помещения по договорам социального найма предоставляются в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, с учетом положений настоящей части.

Статья 7

К отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и

использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Статья 8

До внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статья 9

Действие раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации распространяется также на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами.

Статья 10

В пункте 2 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2004, № 41, ст. 3993) слово «кондоминиума» заменить словами «общего имущества многоквартирного дома», слова «Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» заменить словами «жилищным законодательством».

Статья 11

Внести в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 5, ст. 410) следующие изменения:

1) в пункте 3 статьи 672 цифры «681,» исключить;

2) в части второй статьи 679, в части первой статьи 680, в пункте 2 статьи 685 слова «о норме жилой площади на одного человека» заменить словами «о норме общей площади жилого помещения на одного человека».

Статья 12

Часть первую статьи 4 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, № 28, ст. 959; Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, № 2, ст. 67; Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, № 18, ст. 2214; 2002, № 21, ст. 1918) после слов «Не подлежат приватизации жилые помещения,» дополнить словами «предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 года, а также жилые помещения,».

Статья 13

Граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, состоят в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут

быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статья 14

Жилищный или жилищно-строительный кооператив, в котором все его члены полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, подлежит до 1 января 2007 года преобразованию в товарищество собственников жилья или ликвидации. По истечении этого срока такие непреобразованные кооперативы подлежат ликвидации в судебном порядке по требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц. В указанном в настоящей статье случае такие кооперативы освобождаются от уплаты государственной пошлины при регистрации изменений их правового статуса.

Статья 15

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения в многоквартирном доме, если принятым до вступления в силу настоящего Федерального закона решением общего собрания собственников помещений или иным соглашением всех участников долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не установлено иное.

Статья 16

1. В существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

3. В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

4. Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

5. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Многоквартирные дома и иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав таких домов, построенные или реконструированные после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, принима-

ются приемочной комиссией только при установлении размеров и границ земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

7. Не допускается запрет на обременение земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в случае необходимости обеспечения свободного доступа лиц к объектам недвижимого имущества, входящим в состав многоквартирного дома и существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статья 17

Внести в Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594) следующие изменения:

1) в абзаце третьем статьи 1 слово «кондоминиумы,» исключить;

2) в статье 23:

а) в пункте 1 слова «Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» заменить словами «Жилищным кодексом Российской Федерации»;

б) в пункте 2 слово «кондоминиумах» заменить словами «многоквартирных домах».

Статья 18

Орган местного самоуправления в соответствии с положениями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации проводит открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме в течение года со дня введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано.

Статья 19

Действие положений части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

Статья 20

Малоимущие граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, до 1 января 2007 года 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 гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Президент Российской Федерации В. ПУТИН

Кремль
г 2004 г.
№ 189-ФЗ

gost.e-ecolog.ru