

# ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ . . . . .</b>	<b>12</b>
--	-----------

## РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

<b>Глава 1. Основные положения. Жилищное законодательство . . . . .</b>	<b>12</b>
<i>Статья 1.</i> Основные начала жилищного законодательства. . . . .	12
<i>Статья 2.</i> Обеспечение условий для осуществления права на жилище . . . . .	13
<i>Статья 3.</i> Неприкосновенность жилища и недопустимость его произвольного лишения . . . . .	14
<i>Статья 4.</i> Жилищные отношения. Участники жилищных отношений . . . . .	16
<i>Статья 5.</i> Жилищное законодательство . . . . .	17
<i>Статья 6.</i> Действие жилищного законодательства во времени . . . . .	18
<i>Статья 7.</i> Применение жилищного законодательства по аналогии . . . . .	19
<i>Статья 8.</i> Применение к жилищным отношениям иного законодательства. . . . .	19
<i>Статья 9.</i> Жилищное законодательство и нормы международного права . . . . .	19
<i>Статья 10.</i> Основания возникновения жилищных прав и обязанностей. . . . .	19
<i>Статья 11.</i> Защита жилищных прав . . . . .	20
<i>Статья 12.</i> Полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений. . . . .	21
<i>Статья 13.</i> Полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений . . . . .	23
<i>Статья 14.</i> Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений . . . . .	25
<b>Глава 2. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд. . . . .</b>	<b>27</b>
<i>Статья 15.</i> Объекты жилищных прав . . . . .	27
<i>Статья 16.</i> Виды жилых помещений . . . . .	28
<i>Статья 17.</i> Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением. . . . .	29
<i>Статья 18.</i> Государственная регистрация прав на жилые помещения. . . . .	30
<i>Статья 19.</i> Жилищный фонд . . . . .	30

<i>Статья 20.</i> Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме . . . . .	32
<i>Статья 21.</i> Страхование жилых помещений . . . . .	33
<b>Глава 3. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение . . . . .</b>	<b>33</b>
<i>Статья 22.</i> Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение . . . . .	33
<i>Статья 23.</i> Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение . . . . .	34
<i>Статья 24.</i> Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение . . .	37
<b>Глава 4. Переустройство и перепланировка жилого помещения . . . . .</b>	<b>37</b>
<i>Статья 25.</i> Виды переустройства и перепланировки жилого помещения . . . . .	37
<i>Статья 26.</i> Основание проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения . . . . .	38
<i>Статья 27.</i> Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения . . . . .	40
<i>Статья 28.</i> Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения . . . . .	40
<i>Статья 29.</i> Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения. . .	40
<b>РАЗДЕЛ II. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ</b>	
<b>Глава 5. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан . . . . .</b>	<b>42</b>
<i>Статья 30.</i> Права и обязанности собственника жилого помещения. . . . .	42
<i>Статья 31.</i> Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении . . . . .	43
<i>Статья 32.</i> Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд . . . . .	45
<i>Статья 33.</i> Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу . . . . .	49

<i>Статья 34.</i> Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением . . . . .	50
<i>Статья 35.</i> Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением . . . . .	50
<b>Глава 6. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников . . . . .</b>	<b>51</b>
<i>Статья 36.</i> Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме . . . . .	51
<i>Статья 37.</i> Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме . . . . .	53
<i>Статья 38.</i> Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме . . . . .	54
<i>Статья 39.</i> Содержание общего имущества в многоквартирном доме . . . . .	54
<i>Статья 40.</i> Изменение границ помещений в многоквартирном доме . . . . .	55
<i>Статья 41.</i> Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире . . . . .	55
<i>Статья 42.</i> Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире . . . . .	55
<i>Статья 43.</i> Содержание общего имущества в коммунальной квартире . . . . .	56
<i>Статья 44.</i> Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме . . . . .	57
<i>Статья 45.</i> Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме . . . . .	57
<i>Статья 46.</i> Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме . . . . .	59
<i>Статья 47.</i> Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования . . . . .	60
<i>Статья 48.</i> Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме . . . . .	61

### РАЗДЕЛ III. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

<b>Глава 7. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма . . . . .</b>	<b>62</b>
<i>Статья 49.</i> Предоставление жилого помещения по договору социального найма . . . . .	62
<i>Статья 50.</i> Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения . . . . .	64

<i>Статья 51.</i> Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма . . . . .	65
<i>Статья 52.</i> Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях . . . . .	66
<i>Статья 53.</i> Последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий . . . . .	68
<i>Статья 54.</i> Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях . . . . .	69
<i>Статья 55.</i> Сохранение за гражданами права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях . . .	69
<i>Статья 56.</i> Снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях . . . . .	69
<i>Статья 57.</i> Предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях . . .	71
<i>Статья 58.</i> Учет законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма . . . . .	73
<i>Статья 59.</i> Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире . . . . .	73
<b>Глава 8. Социальный наем жилого помещения . . . . .</b>	<b>74</b>
<i>Статья 60.</i> Договор социального найма жилого помещения . . .	74
<i>Статья 61.</i> Пользование жилым помещением по договору социального найма . . . . .	74
<i>Статья 62.</i> Предмет договора социального найма жилого помещения . . . . .	74
<i>Статья 63.</i> Форма договора социального найма жилого помещения . . . . .	75
<i>Статья 64.</i> Сохранение договора социального найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления жилым помещением . . . . .	75
<i>Статья 65.</i> Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма . . . . .	75
<i>Статья 66.</i> Ответственность наймодателя жилого помещения по договору социального найма . . . . .	76
<i>Статья 67.</i> Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма . . . . .	76
<i>Статья 68.</i> Ответственность нанимателя жилого помещения по договору социального найма . . . . .	77
<i>Статья 69.</i> Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма. . . . .	77

<i>Статья 70.</i> Право нанимателя на вселение в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве членов своей семьи . . . . .	78
<i>Статья 71.</i> Права и обязанности временно отсутствующих нанимателя жилого помещения по договору социального найма и членов его семьи . . . . .	79
<i>Статья 72.</i> Право на обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма . . . . .	79
<i>Статья 73.</i> Условия, при которых обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается . . . . .	80
<i>Статья 74.</i> Оформление обмена жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма . . . . .	81
<i>Статья 75.</i> Признание обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным . . . . .	82
<i>Статья 76.</i> Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма . . . . .	82
<i>Статья 77.</i> Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма . . . . .	83
<i>Статья 78.</i> Плата за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма . . . . .	83
<i>Статья 79.</i> Прекращение и расторжение договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма . . . . .	84
<i>Статья 80.</i> Временные жильцы . . . . .	85
<i>Статья 81.</i> Право нанимателя жилого помещения по договору социального найма на предоставление ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения . . . . .	86
<i>Статья 82.</i> Изменение договора социального найма жилого помещения . . . . .	86
<i>Статья 83.</i> Расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения . . . . .	86
<i>Статья 84.</i> Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма . . . . .	87
<i>Статья 85.</i> Выселение граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма . . . . .	87
<i>Статья 86.</i> Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома . . . . .	88
<i>Статья 87.</i> Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи с переводом жилого помещения в нежилое помещение или признания его непригодным для проживания . . . . .	88

<i>Статья 88.</i> Порядок предоставления жилого помещения в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции дома . . . . .	88
<i>Статья 89.</i> Предоставление гражданам другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи с выселением . . . . .	89
<i>Статья 90.</i> Выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма . . . . .	90
<i>Статья 91.</i> Выселение нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения . . . . .	90

#### РАЗДЕЛ IV. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

<b>Глава 9. Жилые помещения специализированного жилищного фонда . . . . .</b>	<b>91</b>
<i>Статья 92.</i> Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда . . . . .	91
<i>Статья 93.</i> Назначение служебных жилых помещений . . . . .	92
<i>Статья 94.</i> Назначение жилых помещений в общежитиях . . . . .	92
<i>Статья 95.</i> Назначение жилых помещений маневренного фонда . . . . .	93
<i>Статья 96.</i> Назначение жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения . . . . .	93
<i>Статья 97.</i> Назначение жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами . . . . .	93
<i>Статья 98.</i> Назначение жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан . . . . .	93
<b>Глава 10. Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими . . . . .</b>	<b>94</b>
<i>Статья 99.</i> Основания предоставления специализированных жилых помещений . . . . .	94
<i>Статья 100.</i> Договор найма специализированного жилого помещения. . . . .	94
<i>Статья 101.</i> Расторжение договора найма специализированного жилого помещения. . . . .	95
<i>Статья 102.</i> Прекращение договора найма специализированного жилого помещения . . . . .	96
<i>Статья 103.</i> Выселение граждан из специализированных жилых помещений . . . . .	96

<i>Статья 104.</i> Предоставление служебных жилых помещений . . . . .	97
<i>Статья 105.</i> Предоставление жилья помещений в общежитиях . . . . .	98
<i>Статья 106.</i> Предоставление жилых помещений маневренного фонда . . . . .	98
<i>Статья 107.</i> Предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения . . . . .	99
<i>Статья 108.</i> Предоставление жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами . . . . .	99
<i>Статья 109.</i> Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан . . . . .	99

## РАЗДЕЛ V. ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО- СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ

<b>Глава 11. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов . . . . .</b>	<b>100</b>
<i>Статья 110.</i> Жилищные и жилищно-строительные кооперативы . . . . .	100
<i>Статья 111.</i> Право на вступление в жилищные кооперативы . . . . .	101
<i>Статья 112.</i> Организация жилищного кооператива . . . . .	101
<i>Статья 113.</i> Устав жилищного кооператива . . . . .	101
<i>Статья 114.</i> Государственная регистрация жилищного кооператива . . . . .	102
<i>Статья 115.</i> Органы управления жилищного кооператива . . . . .	102
<i>Статья 116.</i> Управление в жилищном кооперативе . . . . .	102
<i>Статья 117.</i> Общее собрание членов жилищного кооператива . . . . .	103
<i>Статья 118.</i> Правление жилищного кооператива . . . . .	103
<i>Статья 119.</i> Председатель правления жилищного кооператива . . . . .	103
<i>Статья 120.</i> Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива . . . . .	104
<i>Статья 121.</i> Прием в члены жилищного кооператива . . . . .	105
<i>Статья 122.</i> Реорганизация жилищного кооператива . . . . .	105
<i>Статья 123.</i> Ликвидация жилищного кооператива . . . . .	105
<b>Глава 12. Правовое положение членов жилищных кооперативов . . . . .</b>	<b>105</b>
<i>Статья 124.</i> Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива . . . . .	105
<i>Статья 125.</i> Право на пай члена жилищного кооператива . . . . .	106
<i>Статья 126.</i> Временные жильцы в жилом помещении в доме жилищного кооператива . . . . .	106
<i>Статья 127.</i> Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива . . . . .	106

<i>Статья 128.</i> Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива. . . . .	106
<i>Статья 129.</i> Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива. . . . .	107
<i>Статья 130.</i> Прекращение членства в жилищном кооперативе . . . . .	107
<i>Статья 131.</i> Преимущественное право вступления в члены жилищного кооператива в случае наследования пая . . . . .	108
<i>Статья 132.</i> Возврат паевого взноса члену жилищного кооператива, исключенному из жилищного кооператива. . . . .	108
<i>Статья 133.</i> Выселение бывшего члена жилищного кооператива. . . . .	109
<i>Статья 134.</i> Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома . . . . .	109

## РАЗДЕЛ VI. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

<b>Глава 13. Создание и деятельность товарищества собственников жилья . . . . .</b>	<b>109</b>
<i>Статья 135.</i> Товарищество собственников жилья. . . . .	109
<i>Статья 136.</i> Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья . . . . .	110
<i>Статья 137.</i> Права товарищества собственников жилья . . . . .	111
<i>Статья 138.</i> Обязанности товарищества собственников жилья. . . . .	113
<i>Статья 139.</i> Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах. . . . .	113
<i>Статья 140.</i> Реорганизация товарищества собственников жилья . . . . .	114
<i>Статья 141.</i> Ликвидация товарищества собственников жилья . . . . .	114
<i>Статья 142.</i> Объединение товариществ собственников жилья . . . . .	115
<b>Глава 14. Правовое положение членов товарищества собственников жилья . . . . .</b>	<b>115</b>
<i>Статья 143.</i> Членство в товариществе собственников жилья . . . . .	115
<i>Статья 144.</i> Органы управления товарищества собственников жилья . . . . .	115
<i>Статья 145.</i> Общее собрание членов товарищества собственников жилья . . . . .	115
<i>Статья 146.</i> Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья . . . . .	116
<i>Статья 147.</i> Правление товарищества собственников жилья . . . . .	117
<i>Статья 148.</i> Обязанности правления товарищества собственников жилья . . . . .	118



<i>Статья 149.</i> Председатель правления товарищества собственников жилья . . . . .	119
<i>Статья 150.</i> Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья . . . . .	119
<i>Статья 151.</i> Средства и имущество товарищества собственников жилья . . . . .	120
<i>Статья 152.</i> Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья . . . . .	120

## РАЗДЕЛ VII. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

<i>Статья 153.</i> Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги . . . . .	121
<i>Статья 154.</i> Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги . . . . .	122
<i>Статья 155.</i> Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги . . . . .	122
<i>Статья 156.</i> Размер платы за жилое помещение . . . . .	125
<i>Статья 157.</i> Размер платы за коммунальные услуги . . . . .	128
<i>Статья 158.</i> Расходы собственников помещений в многоквартирном доме . . . . .	130
<i>Статья 159.</i> Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. . . . .	130
<i>Статья 160.</i> Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг . . . . .	133

## РАЗДЕЛ VIII. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

<i>Статья 161.</i> Выбор способа управления многоквартирным домом . . . . .	135
<i>Статья 162.</i> Договор управления многоквартирным домом. . .	137
<i>Статья 163.</i> Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности . . . . .	140
<i>Статья 164.</i> Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме . . . . .	140
<i>Статья 165.</i> Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами. . . . .	141

<b>ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ</b> <b>«О введении в действие Жилищного кодекса</b> <b>Российской Федерации» . . . . .</b>	<b>144</b>
--	------------

# **ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС<sup>1</sup> РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ**

(С изменениями от 31 декабря 2005 г.,  
18 и 29 декабря 2006 г., 18 октября 2007 г.,  
24 апреля, 13 мая 2008 г.)

**Принят Государственной Думой  
22 декабря 2004 года**

**Одобен Советом Федерации  
24 декабря 2004 года**



*Жилищный кодекс Российской Федерации введен в действие с 1 марта 2005 г. Федеральным законом<sup>2</sup> от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».*

---

## **РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО**

#### **Статья 1. Основные начала жилищного законодательства**

1. Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (далее — жилищные права), а также на признании равенства участников регулируемых жилищным

---

<sup>1</sup> Российская газета, 2005, 12 января; Парламентская газета, 2005, 15 января; Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1 (часть I), ст. 14.

<sup>2</sup> Российская газета, 2005, 12 января; Парламентская газета, 2005, 15 января; Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1 (часть I), ст. 15.

законодательством отношений (далее — жилищные отношения) по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из настоящего Кодекса, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

2. Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

3. Жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

4. Граждане, законно находящиеся на территории Российской Федерации, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством.

5. Ограничение права граждан на свободу выбора жилых помещений для проживания допускается только на основании настоящего Кодекса, другого федерального закона.

## **Статья 2. Обеспечение условий для осуществления права на жилище**

Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе (*изменен Федеральным законом от 18 октября 2007 г. № 230-ФЗ*<sup>1</sup>):

---

<sup>1</sup> Российская газета, 2007, 24 октября; Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 43, ст. 5084.

1) содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;

2) используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

3) в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

4) стимулируют жилищное строительство;

5) обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;

6) обеспечивают контроль за исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

7) обеспечивают контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства.

### **Статья 3. Неприкосновенность жилища и недопустимость его произвольного лишения**

1. Жилище неприкосновенно.

2. Никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в предусмотренных настоящим Кодексом случаях и в предусмотренных другим федеральным законом случаях и в порядке или на основании судебного решения.



*Согласно части 5 статьи 165 Уголовно-процессуального кодекса<sup>1</sup> Российской Федерации в исключительных случаях, когда производство осмотра жилища, обыска и выемки в жилище, а также личного обыска не терпит отлагательства,*

---

<sup>1</sup> Российская газета, 2001, 22 декабря; Парламентская газета, 2001, 22, 25, 26 декабря; Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 52 (часть I), ст. 4921.



указанные следственные действия могут быть произведены на основании постановления следователя без получения судебного решения.

*Согласно статье 11 Федерального закона<sup>1</sup> от 14 апреля 1999 г. № 77-ФЗ «О ведомственной охране» работники ведомственной охраны имеют право беспрепятственно входить в помещения охраняемых объектов и осматривать их при преследовании лиц, незаконно проникших на охраняемые объекты, а также для задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений или административных правонарушений.*

*Согласно статье 11 Федерального закона<sup>2</sup> от 6 марта 2006 г. № 35-ФЗ «О противодействии терроризму» лица, проводящие контртеррористическую операцию, имеют право беспрепятственно проникать в жилище и иные принадлежащие физическим лицам помещения и на принадлежащие им земельные участки, на территории и в помещения организаций независимо от форм собственности для осуществления мероприятий по борьбе с терроризмом.*

---

3. Проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан допускается в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом, только в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая.

4. Никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

---

<sup>1</sup> Российская газета, 1999, 20 апреля; Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, № 16, ст. 1935.

<sup>2</sup> Российская газета, 2006, 10 марта; Парламентская газета, 2006, 10 марта; Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 11, ст. 1146.



---

*Основания для расторжения договора найма жилого помещения, следствием которого является выселение нанимателя и других граждан, проживающих в жилом помещении к моменту расторжения договора, на основании решения суда, установлены в статье 687 части II Гражданского кодекса<sup>1</sup> Российской Федерации.*

*Основания прекращения права пользования залогодателем и любыми иными лицами, проживающими в жилом доме или квартире, заложенным по договору об ипотеке или по ипотеке в силу закона, предусмотрены статьей 78 Федерального закона<sup>2</sup> от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».*

---

#### **Статья 4. Жилищные отношения. Участники жилищных отношений**

1. Жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;

2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;

3) пользования общим имуществом собственников помещений;

4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;

5) учета жилищного фонда;

6) содержания и ремонта жилых помещений;

7) переустройства и перепланировки жилых помещений;

8) управления многоквартирными домами;

9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;

10) предоставления коммунальных услуг;

11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

---

<sup>1</sup> Российская газета, 1996, 6, 7, 8 февраля; Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 5, ст. 410.

<sup>2</sup> Российская газета, 1998, 22 июля; Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400.

12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

2. Участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

3. Положения настоящего Кодекса применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено настоящим Кодексом или другим федеральным законом.

## **Статья 5. Жилищное законодательство**

1. В соответствии с Конституцией Российской Федерации жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

2. Жилищное законодательство состоит из настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

3. Указы Президента Российской Федерации, регулирующие жилищные отношения, не должны противоречить настоящему Кодексу, другим федеральным законам.

4. Правительство Российской Федерации вправе издавать постановления, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, на основании и во исполнение настоящего Кодекса, других федеральных законов, нормативных указов Президента Российской Федерации.

5. Федеральные органы исполнительной власти могут издавать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в случаях и в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации.

6. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут принимать законы и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий на основании настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов.

7. Органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

8. В случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям настоящего Кодекса применяются положения настоящего Кодекса.

#### **Статья 6. Действие жилищного законодательства во времени**

1. Акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

2. Действие акта жилищного законодательства может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, прямо предусмотренных этим актом.

3. В жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства, данный акт применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

4. Акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, в случае, если указанные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в действие, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.



## **Статья 7. Применение жилищного законодательства по аналогии**

1. В случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

2. При невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

## **Статья 8. Применение к жилищным отношениям иного законодательства**

К жилищным отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных настоящим Кодексом.

## **Статья 9. Жилищное законодательство и нормы международного права**

Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством, применяются правила международного договора.

## **Статья 10. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей**

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают:

1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;

2) из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;

3) из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;

4) в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;

5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;

6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

### **Статья 11. Защита жилищных прав**

1. Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством.

2. Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другим федеральным законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

3. Защита жилищных прав осуществляется путем:

1) признания жилищного права;

2) восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;

3) признания судом недействующими полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих настоящему Кодексу или принятым в соответствии с настоящим Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа либо нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

4) неприменения судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих настоящему Кодексу или принятым в соответствии с настоящим Кодексом

федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа или нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

5) прекращения или изменения жилищного правоотношения;

6) иными способами, предусмотренными настоящим Кодексом, другим федеральным законом.

**Статья 12. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений (изменено Федеральным законом от 18 октября 2007 г. № 230-ФЗ<sup>1</sup>)**

К полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений относятся (изменен Федеральным законом от 18 октября 2007 г. № 230-ФЗ)<sup>2</sup>:

1) определение порядка государственного учета жилищных фондов;

2) установление требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

3) определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;



*Методические рекомендации для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма утверждены приказом<sup>3</sup> Министерства регионального развития РФ от 25 февраля 2005 г. № 17.*

---

4) определение порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

---

<sup>1</sup> Российская газета, 2007, 24 октября; Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 43, ст. 5084.

<sup>2</sup> Там же.

<sup>3</sup> Опубликован в системе ГАРАНТ.



*Рекомендации по предоставлению малоимущим гражданам жилых помещений по договору социального найма утверждены приказом<sup>1</sup> Министерства регионального развития РФ от 25 февраля 2005 г. № 18 «Об утверждении Методических рекомендаций для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма».*

5) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации;

6) определение порядка предоставления жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации гражданам, которые нуждаются в жилых помещениях и категории которых установлены федеральным законом, указами Президента Российской Федерации (*изменен Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. № 250-ФЗ*);

7) определение оснований предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

8) определение порядка организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, определение правового положения членов таких кооперативов, в том числе порядка предоставления им жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов;

9) определение порядка организации и деятельности товариществ собственников жилья, определение правового положения членов товариществ собственников жилья;

10) определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений;

11) определение оснований и порядка признания жилых помещений непригодными для проживания;

12) признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации непригодными для проживания;

---

<sup>1</sup> Опубликован в системе ГАРАНТ.

<sup>2</sup> Российская газета. 31 декабря; Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 1 (часть I), ст. 13.

13) установление правил пользования жилыми помещениями;

14) определение оснований, порядка и условий выселения граждан из жилых помещений;

15) правовое регулирование отдельных видов сделок с жилыми помещениями;

16) установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы;

16.1) методическое обеспечение и определение порядка осуществления государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также за соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям законодательства (*дополнен Федеральным законом от 18 октября 2007 г. № 230-ФЗ*<sup>1</sup>);

17) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

18) иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами (*изменен Федеральным законом от 18 октября 2007 г. № 230-ФЗ*<sup>2</sup>).

**Статья 13. Полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений**  
**(изменено Федеральным законом от 18 октября 2007 г. № 230-ФЗ)**<sup>3</sup>

К полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отноше-

---

<sup>1</sup> Российская газета, 2007, 24 октября; Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 43, ст. 5084.

<sup>2</sup> Там же.

<sup>3</sup> Там же.

ний относятся (*изменен Федеральным законом от 18 октября 2007 г. № 230-ФЗ*<sup>1</sup>):

1) государственный учет жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

2) определение порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

3) установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

4) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

5) определение порядка предоставления по договорам социального найма установленным соответствующим законом субъекта Российской Федерации категориям граждан жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации;



*Рекомендации по предоставлению малоимущим гражданам жилых помещений по договору социального найма утверждены приказом<sup>2</sup> Министерства регионального развития РФ от 25 февраля 2005 г. № 18.*

---

6) признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации непригодными для проживания;

7) определение порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;



*Методические рекомендации для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма,*

---

<sup>1</sup> Российская газета, 2007, 24 октября; Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 43, ст. 5084.

<sup>2</sup> Опубликован в системе ГАРАНТ.



*и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма утверждены приказом<sup>1</sup> Министерства регионального развития РФ от 25 февраля 2005 г. № 18.*

---

8) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда субъекта Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

8.1) осуществление государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также за соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям законодательства (*дополнен Федеральным законом от 18 октября 2007 г. № 230-ФЗ*);

9) иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами и не отнесенные к компетенции органов государственной власти Российской Федерации, компетенции органов местного самоуправления (*изменен Федеральным законом от 18 октября 2007 г. № 230-ФЗ*).

#### **Статья 14. Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений**

**(изменено Федеральным законом от 18 октября 2007 г. № 230-ФЗ<sup>4</sup>)**

1. К полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся (*изменено Федеральным законом от 18 октября 2007 г. № 230-ФЗ*<sup>5</sup>):

1) учет муниципального жилищного фонда;

---

<sup>1</sup> Опубликован в системе ГАРАНТ.

<sup>2</sup> Российская газета, 2007, 24 октября; Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 43, ст. 5084

<sup>3</sup> Там же.

<sup>4</sup> Там же.

<sup>5</sup> Там же.

2) установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

3) ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;



*Методические рекомендации для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма утверждены приказом<sup>1</sup> Министерства регионального развития РФ от 25 февраля 2005 г. № 18.*

---

4) определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;

5) предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;



*Рекомендации по предоставлению малоимущим гражданам жилых помещений по договору социального найма утверждены приказом<sup>2</sup> Министерства регионального развития РФ от 25 февраля 2005 г. № 18.*

---

6) принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

7) согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;

8) признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;

---

<sup>1</sup> Опубликован в системе ГАРАНТ.

<sup>2</sup> Там же.



9) осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

9.1) определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки жилых помещений (*дополнен Федеральным законом<sup>1</sup> от 31 декабря 2005 г. № 199-ФЗ*).

10) иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами, а также законами соответствующих субъектов Российской Федерации (*изменен Федеральным законом от 18 октября 2007 г. № 230-ФЗ<sup>2</sup>*).

2. В субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге указанные в части 1 настоящей статьи полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений осуществляются органами государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, если иное не предусмотрено законами данных субъектов Российской Федерации (*изменена Федеральным законом от 18 октября 2007 г. № 230-ФЗ<sup>3</sup>*).

## **ГЛАВА 2. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**

### **Статья 15. Объекты жилищных прав**

1. Объектами жилищных прав являются жилые помещения.

2. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и при-

---

<sup>1</sup> Российская газета, 2005, 31 декабря; Парламентская газета, 2006, 16 января; Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 1, ст. 10.

<sup>2</sup> Российская газета, 2007, 24 октября; Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 43, ст. 5084.

<sup>3</sup> Там же.