

## Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями)

С изменениями и дополнениями от:

С изменениями и дополнениями от:

26 декабря 2005 г., 30 июня, 29 декабря 2006 г., 1 декабря 2007 г., 8 мая 2009 г., 1 февраля, 30 июля 2010 г., 4 июня 2011 г., 2 октября, 25 декабря 2012 г., 25 февраля, 5 апреля, 7 июня 2013 г., 23 июня, 21 июля 2014 г., 28 февраля 2015 г., 29 февраля, 3 июля 2016 г., 22 февраля, 1 июля 2017 г., 3 июля 2018 г., 1 мая, 2 августа 2019 г., 25 мая 2020 г., 30 апреля, 11 июня, 30 декабря 2021 г., 28 июня 2022 г., 26 декабря 2024 г., 23 июля, 29 декабря 2025 г.

**Принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года  
Одобен 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, N 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, N 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, N 4, ст. 117);
- 4) [Указ](#) Президиума Верховного Совета РСФСР от 29 августа 1986 года N 3990-XI "О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1986, N 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, N 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, N 29, ст. 1060);
- 7) [Указ](#) Президиума Верховного Совета РСФСР от 18 ноября 1988 года N 10482-XI "О внесении дополнения в статью 37 Жилищного кодекса РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1988, N 47, ст. 1493);
- 8) [Указ](#) Президиума Верховного Совета РСФСР от 19 декабря 1988 года N 10791-XI "О дополнении статьи 5 Жилищного кодекса РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1988, N 51, ст. 1619);
- 9) [Указ](#) Президиума Верховного Совета РСФСР от 22 июня 1989 года N 11943-XI "О внесении дополнений и изменений в Жилищный кодекс РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1989, N 26, ст. 642);
- 10) [статьи 3, 9, 10](#) и [раздел III](#) Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года N 1541-I "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, N 28, ст. 959);
- 11) [Закон](#) РСФСР от 6 июля 1991 года N 1552-I "О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс РСФСР" (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, N 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 N 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, N 2, ст. 67);
- 13) [Закон](#) Российской Федерации от 24 декабря 1992 года N 4218-I "Об основах федеральной жилищной политики" (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 3, ст. 99);
- 14) [Постановление](#) Верховного Совета Российской Федерации от 24 декабря 1992 года N 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, N 3, ст. 100);

15) **пункт 2 статьи 1** Федерального закона от 11 августа 1994 года N 26-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 16, ст. 1864);

16) **пункт 9 статьи 1** Федерального закона от 27 января 1995 года N 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, N 5, ст. 346);

17) **пункт 2 статьи 38** Федерального закона от 22 августа 1995 года N 151-ФЗ "Об аварийно-спасательных службах и статусе спасателей" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, N 35, ст. 3503);

18) **Федеральный закон** от 12 января 1996 года N 9-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 3, ст. 147);

19) **Федеральный закон** от 15 июня 1996 года N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 25, ст. 2963);

20) **Федеральный закон** от 21 апреля 1997 года N 68-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 17, ст. 1913);

21) **Федеральный закон** от 28 марта 1998 года N 45-ФЗ "О внесении изменений и дополнения в Жилищный кодекс РСФСР" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 13, ст. 1467);

22) **Федеральный закон** от 10 февраля 1999 года N 29-ФЗ "О внесении дополнений в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, N 7, ст. 876);

23) **Федеральный закон** от 17 июня 1999 года N 113-ФЗ "О внесении изменений и дополнения в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, N 25, ст. 3042);

24) **Федеральный закон** от 8 июля 1999 года N 152-ФЗ "О внесении дополнения в статью 15 Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, N 28, ст. 3485);

25) **Федеральный закон** от 17 апреля 2001 года N 48-ФЗ "О внесении изменения в статью 60 Жилищного кодекса РСФСР" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 17, ст. 1647);

26) **абзац девяносто восьмой статьи 2** Федерального закона от 30 декабря 2001 года N 196-ФЗ "О введении в действие Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 1, ст. 2);

27) **пункт 24 статьи 2** Федерального закона от 21 марта 2002 года N 31-ФЗ "О приведении законодательных актов в соответствие с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 12, ст. 1093);

28) **пункты 4, 10, 17 - 22 статьи 1** Федерального закона от 20 мая 2002 года N 55-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 21, ст. 1918);

29) **статью 2** Федерального закона от 25 июля 2002 года N 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, N 30, ст. 3033);

30) **статьи 1 и 2** Федерального закона от 24 декабря 2002 года N 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, N 52, ст. 5135);

31) **статью 4** Федерального закона от 31 декабря 2002 года N 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, N 1, ст. 2);

32) **статью 1** Федерального закона от 6 мая 2003 года N 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, N 19, ст. 1750);

33) **статьи 2 и 3** Федерального закона от 20 июля 2004 года N 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, N 30, ст. 3089);

34) [статья 22](#) Федерального закона от 22 августа 2004 года N 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, N 35, ст. 3607).

## 2. Утратила силу.

*Информация об изменениях: См. текст [части 2 статьи 2](#)*

### 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, N 26, ст. 834; 1984, N 24, ст. 422; 1985, N 48, ст. 919; 1986, N 17, ст. 278; 1988, N 51, ст. 750; 1989, N 19, ст. 151; 1990, N 23, ст. 422);

2) Постановление Верховного Совета СССР от 24 июня 1981 года N 5151-X "О введении в действие Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик" (Ведомости Верховного Совета СССР, 1981, N 26, ст. 835);

3) [Указ](#) Президиума Верховного Совета СССР от 7 декабря 1981 года N 6151-X "О порядке введения в действие Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик" (Ведомости Верховного Совета СССР, 1981, N 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.

*Информация об изменениях: [Федеральным законом](#) от 21 июля 2014 г. N 255-ФЗ [настоящий Федеральный закон](#) дополнен [статьей 5.1](#), [вступающей в силу](#) с 1 сентября 2014 г.*

#### Статья 5.1

Товарищество собственников жилья, созданное в двух и более многоквартирных домах, в случае его несоответствия требованиям, установленным [пунктом 1 части 2 статьи 136](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, должно быть реорганизовано в порядке, установленном [частью 3](#) или [4 статьи 140](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, до 1 июля 2016 года, если собственниками помещений в многоквартирных домах не выбран иной способ управления такими домами.

### 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.

ГАРАНТ: О конституционно-правовом смысле положений пункта 2 статьи 6 см. [Определение Конституционного Суда РФ от 1 декабря 2009 года N 1549-О-П](#)

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.

*Информация об изменениях: Статья 7 изменена с 22 июня 2021 г. - [Федеральный закон от 11 июня 2021 г. N 210-ФЗ](#)*

*[См. предыдущую редакцию](#)*

### **Статья 7**

1. К отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в зданиях, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, и использовались в качестве общежитий или служебных жилых помещений, и переданы в ведение органов местного самоуправления, вне зависимости от даты передачи этих жилых помещений и от даты их предоставления гражданам на законных основаниях применяются нормы [Жилищного кодекса](#) Российской Федерации о договоре социального найма.

2. К отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в зданиях, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, и использовались в качестве общежитий или служебных жилых помещений, и не были переданы в ведение органов местного самоуправления в результате изменения формы собственности или ликвидации указанных предприятий или учреждений, если эти жилые помещения предоставлены гражданам на законных основаниях до даты изменения формы собственности или ликвидации указанных предприятий или учреждений, применяются нормы главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре найма, за исключением [статьи 672](#), [пункта 2 статьи 674](#), [статей 683 и 684](#), [пункта 1 статьи 687](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, а также правила о расторжении краткосрочного договора найма [абзаца второго пункта 2 статьи 687](#) Гражданского кодекса Российской Федерации. К отношениям по пользованию жилыми помещениями, указанными в настоящей части, также применяются нормы [части 2 статьи 60](#), [частей 2 и 3 статьи 83](#), [части 1 статьи 154](#), [частей 1 - 5, 9.1 - 13 статьи 156](#), [статей 157 и 159](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

*Информация об изменениях: [Федеральным законом от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ](#) в статью 8 внесены изменения*

*[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)*

### **Статья 8**

1. 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.

2. 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 расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг указанные льготы предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

### Статья 9

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

### Статья 10

[Утратила силу](#) с 1 марта 2015 г.

*Информация об изменениях:* См. текст [статьи 10](#)

### Статья 11

Внести в [часть вторую](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 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 N 1541-I "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, N 28, ст. 959; Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 2, ст. 67; Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, N 18, ст. 2214; 2002, N 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 [Утратила силу](#) с 1 сентября 2006 г.

*Информация об изменениях:* См. текст [статьи 14](#)

### 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.

*Информация об изменениях:* [Часть 2 изменена с 2 августа 2019 г. - Федеральный закон от 2 августа 2019 г. N 267-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

ГАРАНТ: [Постановлением](#) Конституционного Суда РФ от 28 мая 2010 г. N 12-П положения частей 2 и [5 статьи 16](#) во взаимосвязи с [частями 1 и 2 статьи 36](#) Жилищного кодекса РФ, [пунктом 3 статьи 3](#) и [пунктом 5 статьи 36](#) Земельного кодекса РФ как предусматривающие переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме сформированного и поставленного на кадастровый учет земельного участка под данным домом без принятия органами

государственной власти или органами местного самоуправления решения о предоставлении им этого земельного участка в собственность и без государственной регистрации перехода права собственности на него признаны не противоречащими Конституции РФ

2. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который образован 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.

*Информация об изменениях:* Часть 3 изменена с 2 августа 2019 г. - [Федеральный закон от 2 августа 2019 г. N 267-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

3. В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие [Жилищного кодекса](#) Российской Федерации, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

*Информация об изменениях:* Часть 4 изменена с 1 июля 2022 г. - [Федеральный закон от 30 декабря 2021 г. N 478-ФЗ](#) (в редакции [Федерального закона от 28 июня 2022 г. N 185-ФЗ](#))

[См. предыдущую редакцию](#)

4. Образование указанного в [части 3](#) настоящей статьи земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления. В целях образования такого земельного участка уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления совершаются все необходимые действия, предусмотренные законом, в том числе обеспечиваются утверждение в порядке, установленном законом, проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовка межевого плана земельного участка, обращение с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав, в случае приостановления осуществления государственного кадастрового учета по этому заявлению указанными органами обеспечивается устранение причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета. С заявлением о государственном кадастровом учете образованного земельного участка вправе также обратиться кадастровый инженер, выполнивший кадастровые работы в целях образования такого земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа.

*Информация об изменениях:* Статья 16 дополнена частью 4.1 с 2 августа 2019 г. - [Федеральный закон от 2 августа 2019 г. N 267-ФЗ](#)

4.1. Образование указанного в [части 3](#) настоящей статьи земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления также при отсутствии обращения собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, в том числе в ходе выполнения комплексных кадастровых работ.

*Информация об изменениях:* Статья 16 дополнена частью 4.2 с 2 августа 2019 г. - [Федеральный закон от 2 августа 2019 г. N 267-ФЗ](#)

4.2. О начале действий по образованию земельного участка уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления не позднее чем через пять рабочих дней после принятия соответствующего решения уведомляет собственников помещений в многоквартирном доме, под которым образуется земельный участок, в том числе путем размещения или обеспечения размещения извещения, содержащего информацию о начале действий по образованию земельного участка, планируемых этапах и сроках осуществления соответствующих действий, на информационных щитах, расположенных по месту нахождения соответствующего многоквартирного дома, а также на официальном сайте соответствующего органа государственной власти либо на официальном сайте (при его наличии) соответствующего органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

*Информация об изменениях:* [Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ](#) часть 5 статьи 16 настоящего Федерального закона изложена в новой редакции, [вступающей в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст части в предыдущей редакции](#)

ГАРАНТ: [Постановлением Конституционного Суда РФ от 28 мая 2010 г. N 12-П](#) положения [частей 2 и 5 статьи 16](#) во взаимосвязи с [частями 1 и 2 статьи 36](#) Жилищного кодекса РФ, [пунктом 3 статьи 3](#) и [пунктом 5 статьи 36](#) Земельного кодекса РФ как предусматривающие переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме сформированного и поставленного на кадастровый учет земельного участка под данным домом без принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решения о предоставлении им этого земельного участка в собственность и без государственной регистрации перехода права собственности на него признаны не противоречащими Конституции РФ

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

*Информация об изменениях:* [Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ часть 6 статьи 16](#) настоящего Федерального закона изложена в новой редакции, [вступающей в силу с 1 января 2017 г.](#)  
[См. текст части в предыдущей редакции](#)

6. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и иных объектов недвижимого имущества, входящих в состав многоквартирного дома, построенного или реконструированного после дня введения в действие [Жилищного кодекса](#) Российской Федерации, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав этого многоквартирного дома, внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

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

[Утратила силу с 1 января 2017 г.](#)

*Информация об изменениях:* [См. текст статьи 17](#)

*Информация об изменениях:* [Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. N 251-ФЗ в статью 18](#) внесены изменения, [вступающие в силу со дня официального опубликования](#) названного Федерального закона

[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

## Статья 18

1. Орган местного самоуправления в соответствии с положениями [статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации проводит до 1 мая 2008 года открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме до 1 января 2007 года не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано. Субъекты Российской Федерации вправе установить сроки начала и окончания проведения указанных конкурсов для всех или отдельных муниципальных образований при условии их проведения не позднее 1 мая 2008 года.

2. Ранее возникшие обязательства организаций, отвечающих за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, сохраняются до момента возникновения обязательств, связанных с управлением многоквартирным домом в соответствии с положениями [раздела VIII](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

*Информация об изменениях:* [Статья 19 изменена с 1 сентября 2025 г. - Федеральный закон от 26 декабря 2024 г. N 482-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

## Статья 19

1. Если иное не установлено законом или договором, 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, и на бывших членов семьи собственника жилого помещения, право собственности на которое возникло на основании документа, подтверждающего полную выплату паевого взноса членом жилищного или жилищно-строительного кооператива, при условии, что в момент полной выплаты паевого взноса эти лица были указаны в качестве членов семьи члена жилищного или жилищно-строительного кооператива в ордере, выданном при вселении в жилое помещение, предоставленное на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива, либо в решении общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о предоставлении жилого помещения либо до указанного момента были вселены в это жилое помещение в качестве членов семьи члена жилищного или жилищно-строительного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о вселении в жилое помещение либо решения суда и имели равные права пользования этим помещением с членом жилищного или жилищно-строительного кооператива.

2. Сведения о членах семьи (бывших членах семьи) собственника жилого помещения, право собственности на которое возникло в результате приватизации жилого помещения либо в связи с полной выплатой паевого взноса членом жилищного или жилищно-строительного кооператива, которые пользуются указанным жилым помещением и имели в момент приватизации жилого помещения равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, либо которые в момент полной выплаты паевого взноса были указаны в ордере в качестве членов семьи члена жилищного или жилищно-строительного кооператива либо в решении общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о предоставлении жилого помещения либо до указанного момента были вселены в это жилое помещение в качестве членов семьи члена жилищного или жилищно-строительного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о вселении в жилое помещение либо решения суда и имели равные права пользования этим помещением с членом жилищного или жилищно-строительного кооператива, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в порядке, установленном **законодательством** Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

*Информация об изменениях: Статья 19 дополнена частью 3 с 1 сентября 2025 г. - **Федеральный закон** от 23 июля 2025 г. N 233-ФЗ*

3. В случае изъятия жилого помещения у его собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд бывшие члены семьи собственника такого жилого помещения, которые имели равные права пользования таким помещением с собственником в момент приватизации такого жилого помещения и отказались от участия в его приватизации, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости в порядке, установленном **законодательством** Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, и которые имеют на дату принятия решения об изъятии земельного участка, на котором расположено изымаемое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд право пользования жилым помещением, подлежащим изъятию, приобретают право на предоставление им органом, принявшим указанное решение, жилого помещения по договору социального найма вне очереди при условии, что для них изымаемое жилое помещение является единственным пригодным для постоянного проживания и они приняты на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении или имеют право состоять на таком учете. В целях реализации приобретенного в соответствии с настоящей статьей права на предоставление жилого помещения по договору социального найма вне очереди лица, указанные в настоящей части, вправе обратиться в орган, принявший решение об изъятии земельного участка, на котором расположено изымаемое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд, в течение срока действия указанного решения. Лица, указанные в настоящей части, не обратившиеся в орган, принявший решение об изъятии земельного участка, на котором расположено изымаемое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд, в целях реализации приобретенного в соответствии с настоящей статьей права на предоставление жилого помещения по договору социального найма вне очереди, утрачивают право пользования жилым помещением, изъятым у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение

или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд, по истечении срока действия решения об изъятии указанного земельного участка. В случаях, установленных субъектом Российской Федерации, при невозможности предоставления жилого помещения по договору социального найма вне очереди по соглашению с лицами, приобретшими в соответствии с настоящей частью право на такое предоставление, до даты предоставления жилого помещения по договору социального найма им могут быть предоставлены жилые помещения маневренного фонда для временного проживания, а также взамен предоставления жилого помещения по договору социального найма им может быть предоставлено жилое помещение на иных законных основаниях или выплачено денежное возмещение, размер которого определяется в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, исполнительным органом субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок. Лица, указанные в настоящей части, утрачивают право пользования изымаемым жилым помещением по истечении месяца с даты предоставления им жилого помещения по договору социального найма или на ином законном основании или выплаты им денежного возмещения, если соглашением с этими лицами не установлено иное. За лицами, указанными в настоящей части, согласившимися на выплату им денежного возмещения, по их заявлению может быть сохранено право пользования изымаемым жилым помещением не более чем на шесть месяцев с даты выплаты им денежного возмещения, если соглашением с этими лицами не установлено иное.

*Информация об изменениях: [Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. N 271-ФЗ в статью 20 внесены изменения](#)*

*[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)*

#### **Статья 20**

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 гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях, в порядке, установленном [законодательством](#) Российской Федерации.

*Информация об изменениях: [Федеральным законом от 30 июля 2010 г. N 242-ФЗ в статью 21 внесены изменения](#)*

*[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)*

#### **Статья 21**

Обеспечение жилищных прав собственника (нанимателя) жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в связи с организацией и проведением XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи и развитием города Сочи как горноклиматического курорта регулируется [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации, если иное не определено [Федеральным законом](#) "Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

*Информация об изменениях: [Федеральным законом от 8 мая 2009 г. N 93-ФЗ настоящий Федеральный закон дополнен статьей 22](#)*

#### **Статья 22**

Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения, а также особенности предоставления жилого помещения по договору социального найма при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в связи с организацией проведения встречи глав государств и правительств стран - участников форума "Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество" в 2012 году в городе Владивостоке регулируется [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации, если иное не предусмотрено [Федеральным законом](#) "Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран - участников форума "Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество" в 2012 году, о развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества в

Азиатско-Тихоокеанском регионе и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

*Информация об изменениях: [Федеральным законом](#) от 5 апреля 2013 г. N 43-ФЗ настоящий Федеральный закон дополнен статьей 23*

### **Статья 23**

Обеспечение жилищных прав собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального найма при изъятии указанных жилых помещений и иные отношения, которые возникают в связи с размещением объектов и к которым применяются положения [Федерального закона](#) "Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", регулируются [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации и настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено Федеральным законом "Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

### **Статья 24**

Утратила силу с 1 мая 2019 г. - [Федеральный закон](#) от 1 мая 2019 г. N 100-ФЗ

*Информация об изменениях: [См. предыдущую редакцию](#)*

*Информация об изменениях: [Федеральным законом](#) от 21 июля 2014 г. N 217-ФЗ настоящий Федеральный закон дополнен статьей 25*

### **Статья 25**

До установления законом субъекта Российской Федерации порядка определения органами местного самоуправления дохода и стоимости подлежащего налогообложению имущества граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей, максимального размера этого дохода и стоимости такого имущества в соответствии с [пунктом 1 части 1](#) и [частью 2 статьи 91.3](#) Жилищного кодекса Российской Федерации указанный порядок может быть установлен актом представительного органа местного самоуправления.

*Информация об изменениях: [Статья 26](#) изменена с 25 мая 2020 г. - [Федеральный закон](#) от 25 мая 2020 г. N 156-ФЗ*

*[См. предыдущую редакцию](#)*

### **Статья 26**

Компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при формировании и реализации программы реновации жилищного фонда, осуществляемой в соответствии с федеральным законом, особенности обеспечения жилищных прав граждан в целях реновации жилищного фонда, особенности управления многоквартирным домом, строительство которого осуществлялось в целях реновации, особенности использования взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включенном в программу реновации жилищного фонда, и особенности применения [статьи 175](#) Жилищного кодекса Российской Федерации в целях реновации жилищного фонда устанавливаются [федеральным законом](#), в соответствии с которым осуществляется реновация жилищного фонда, и принимаемыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

*Информация об изменениях: [Федеральный закон](#) дополнен статьей 27 с 25 мая 2020 г. - [Федеральный закон](#) от 25 мая 2020 г. N 156-ФЗ*

### **Статья 27**

Установить, что в 2020 году годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание членов товарищества собственников жилья, предусмотренные в [части 1 статьи 45](#) и [части 1.1 статьи 146](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, проводятся в срок до 1 января 2021 года. В случае, если в уставе жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива предусмотрено проведение годового общего собрания членов данных кооперативов в срок не позднее

второго квартала года, следующего за отчетным годом, в 2020 году такое собрание проводится в срок до 1 января 2021 года.

*Информация об изменениях: Федеральный закон дополнен статьей 28 с 29 декабря 2025 г. -  
Федеральный закон от 29 декабря 2025 г. N 531-ФЗ*

### **Статья 28**

1. До 1 января 2028 года на территории Белгородской области, Брянской области или Курской области законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрен порядок передачи гражданам в собственность жилых помещений, которые переданы в государственную или муниципальную собственность гражданами, получившими меры социальной поддержки в период проведения специальной военной операции на территориях Украины, Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, или от прав на которые такие граждане отказались, если передача жилого помещения в государственную или муниципальную собственность или отказ от прав на него являлись условием получения указанных мер социальной поддержки в соответствии с нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

2. Земельный участок, на котором расположен жилой дом, передаваемый гражданину в порядке, предусмотренном **частью 1** настоящей статьи, одновременно передается такому гражданину в собственность.

3. При возмездной передаче гражданам жилых помещений в соответствии с **частью 1** настоящей статьи стоимость земельного участка включается в стоимость жилого помещения, определяемую в соответствии с законом субъекта Российской Федерации.

Президент Российской Федерации

В. Путин

Москва, Кремль  
29 декабря 2004 г.  
N 189-ФЗ