



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

**О проекте федерального закона № 957525-8
«О внесении изменений в статью 32¹ Жилищного кодекса
Российской Федерации»**

Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т :**

1. Принять в первом чтении проект федерального закона № 957525-8 «О внесении изменений в статью 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации», внесенный Архангельским областным Собранием депутатов.

2. Направить указанный законопроект Президенту Российской Федерации, в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, комитеты и комиссии Государственной Думы, во фракции в Государственной Думе, в Правительство Российской Федерации, законодательные органы субъектов Российской Федерации.

Установить, что поправки к указанному законопроекту направляются в Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству в пятнадцатидневный срок со дня принятия настоящего Постановления.

3. Комитету Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству доработать указанный законопроект с учетом поступивших поправок и внести его на рассмотрение Государственной Думы во втором чтении.

4. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель Государственной
Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации



В.В.Володин

Москва
26 мая 2026 года
№ 10738-8 ГД

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в статью 32¹
Жилищного кодекса Российской Федерации**

Статья 1

Внести в статью 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2021, № 1, ст. 33; 2023, № 26, ст. 4684; 2024, № 1, ст. 8; 2025, № 26, ст. 3511) следующие изменения:

1) в части 3 слова «на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее в целях настоящей статьи – равноценное возмещение)» заменить словами «в размере, установленном не ранее чем за шестьдесят дней до дня направления собственнику жилого помещения проекта договора, заключаемого между собственником жилого помещения и лицами, обеспечивающими реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, указанными в Градостроительном кодексе Российской Федерации, либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если это предусмотрено таким договором о комплексном развитии территории (далее в целях настоящей статьи соответственно – равноценное возмещение, договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение)»;

2) в части 9 слова «заключаемого между собственником жилого помещения и лицами, обеспечивающими реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, указанными в Градостроительном кодексе Российской Федерации, либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если это предусмотрено таким договором о комплексном развитии территории (далее – договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение)» заменить словами «предусматривающего переход права собственности на жилое помещение»;

3) во втором предложении части 14 слова «размер возмещения» заменить

словами «размер равноценного возмещения».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации

В.В. Путин

Москва, Кремль
года

№

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона «О внесении изменений
в статью 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации»

Федеральным законом от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» (далее – Федеральный закон № 494-ФЗ), вступившим в силу 30 декабря 2020 года, внесены изменения в статью 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в части установления порядка обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки (далее – КРТ), направленные на усовершенствование института КРТ.

Со дня вступления в силу Федерального закона № 494-ФЗ в соответствии со статьей 32¹ ЖК РФ, статьей 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации расселение многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и объектов индивидуального жилищного строительства, имеющих высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или характеризующихся отсутствием систем инженерно-технического обеспечения, может осуществляться за счет инвестиционных средств в рамках реализации проектов КРТ. В этом случае помещения в многоквартирных домах, включенных в границы КРТ, подлежат передаче в:

- 1) государственную или муниципальную собственность;
- 2) собственность юридического лица, обеспечивающего в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о КРТ, если это предусмотрено решением о КРТ;
- 3) собственность лица, с которым заключен договор о КРТ, если это предусмотрено договором о КРТ, на условиях и в порядке, которые установлены статьей 32¹ ЖК РФ.

Собственникам жилых помещений в указанных многоквартирных домах взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляются равноценное возмещение или другие жилые помещения с зачетом их стоимости при определении размера возмещения за изымаемые жилые помещения (части 3 и 4 статьи 32¹ ЖК РФ).

Механизм предоставления равноценного возмещения или другого жилого помещения включает:

- 1) определение размера возмещения исходя из рыночной стоимости изымаемого жилого помещения, рыночной стоимости общего имущества в соответствующем многоквартирном доме, в том числе рыночной стоимости земельного участка, на котором он расположен, а также размера всех убытков, причиненных собственнику жилого помещения его изъятием (часть 7 статьи 32, часть 3 статьи 32¹ ЖК РФ);

- 2) расчет равноценного возмещения на день, предшествующий дню принятия решения о КРТ (часть 3 статьи 32¹ ЖК РФ);

3) заключение между собственником жилого помещения и лицами, обеспечивающими реализацию решения о КРТ, либо лицом, с которым заключен договор о КРТ, договора, предусматривающего переход права собственности на изымаемое жилое помещение, указанного в частях 9 – 11 статьи 32¹ ЖК РФ, и предоставление равноценного возмещения или другого жилого помещения (далее – договор о переходе права собственности на жилое помещение) (часть 9 статьи 32¹ ЖК РФ).

Размер равноценного возмещения в рассматриваемом случае определяется аналогично определению в соответствии с частью 7 статьи 32 ЖК РФ размера возмещения за жилые помещения, освобождаемые в связи с изъятием земельных участков, на которых они расположены, для государственных или муниципальных нужд. Верховный Суд Российской Федерации в результате анализа судебной практики сделал вывод о правильном применении положений части 7 статьи 32 ЖК РФ при определении выкупной цены указанных жилых помещений (раздел II Обзора судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29 апреля 2014 года). Судебной практики, свидетельствующей об искажении размера выкупной цены жилых помещений, изымаемых в том числе в связи с реализацией проектов КРТ, не выявлено.

Таким образом, сама методика определения размера равноценного возмещения, предусмотренная частью 7 статьи 32 и частью 3 статьи 32¹ ЖК РФ, учитывает все возможные критерии для установления объективной стоимости соответствующих жилых помещений и, по мнению Конституционного Суда Российской Федерации, не может рассматриваться как нарушающая конституционные права граждан (например, определение Конституционного Суда Российской Федерации от 23 декабря 2014 года № 3002-О).

Вместе с тем предусмотренный частью 3 статьи 32¹ ЖК РФ способ расчета равноценного возмещения на день, предшествующий дню принятия решения о КРТ, создает временной разрыв между днем принятия решения о КРТ (формальный критерий) и днем предоставления собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы КРТ, равноценного возмещения (фактический критерий). Учитывая, что размер равноценного возмещения привязан к рыночной стоимости объектов недвижимости, в течение указанного времени (со дня, предшествующего дню принятия решения о КРТ, и до дня предоставления равноценного возмещения) реальная стоимость жилых помещений может многократно возрасти, что создает риски выкупа изымаемых жилых помещений в рамках КРТ по несоразмерно заниженной стоимости.

Анализ правоприменительной и судебной практики в указанной сфере показал, что указанная ситуация характерна как для Архангельской области, так и для некоторых других субъектов Российской Федерации (например,

Республика Коми, Нижегородская, Пензенская, Самарская, Свердловская области).

На территории Архангельской области реализация положения части 3 статьи 32¹ ЖК РФ не позволяет объективно рассчитать размер равноценного возмещения стоимости изымаемого в рамках КРТ жилого помещения по его рыночной стоимости. В период с даты заключения договора о КРТ до даты заключения договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, рыночная стоимость жилых помещений в Архангельской области имеет устойчивую динамику роста. При этом одновременное заключение указанных договоров не представляется возможным ввиду этапности реализации утвержденной документации по планировке территории (к примеру, такая реализация может осуществляться в период 2025 – 2028 годов). На практике это приводит к тому, что в рамках реализации отдельных договоров о КРТ в Архангельской области инвесторы предлагают заключать договоры о переходе права собственности на жилые помещения по цене 60 000 рублей за квадратный метр (по цене, действовавшей на день принятия решения о КРТ), в то время как на момент заключения договора о переходе права собственности на жилые помещения реальная рыночная стоимость квадратного метра аналогичного жилого помещения составляет не менее 90 000 рублей.

В Республике Коми в ходе реализации КРТ между инвестором и собственниками изымаемых жилых помещений в многоквартирном доме, включенном в границы КРТ, возникали споры о размере равноценного возмещения, определенного на день, предшествующий дню принятия решений о КРТ. Для разрешения этих споров Сыктывкарским городским судом Республики Коми назначены судебные экспертизы по установлению выкупной цены указанных жилых помещений, по результатам которых на инвестора было возложено обязательство по выплате собственникам жилых помещений большего размера возмещения по сравнению с первоначальным предложением инвестора (например, решения Сыктывкарского городского суда Республики Коми от 6 июля 2022 года по делу № 2-134/2022, от 6 июля 2022 года по делу № 2-149/2022).

Органы государственной власти Пензенской области неоднократно направляли обращения по указанной проблеме в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

При разработке проекта федерального закона учтена правовая позиция Конституционного Суда Российской Федерации, высказанная в постановлении от 11 февраля 2019 года № 9-П, которым признается несоответствующей Конституции Российской Федерации часть 5 статьи 13 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 43-ФЗ «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», аналогичная по концепции части 3 статьи 32¹ ЖК РФ. Согласно данной правовой позиции значительное расхождение во времени правовых актов, утвердивших

документацию по планировке территории, и правовых актов, предусматривающих изъятие имущества, может обусловить существенное изменение стоимости принудительно изымаемого недвижимого имущества по сравнению со стоимостью, определенной на день, предшествующий принятию решения об утверждении указанной документации. В подобных ситуациях в случаях изъятия недвижимого имущества в судебном порядке собственники этого имущества при увеличении его стоимости вправе рассчитывать на справедливое изменение размера причитающегося им возмещения. В противном случае было бы поставлено под сомнение само конституционное предписание о предоставлении за отчуждаемое имущество равноценного возмещения.

Кроме того, по мнению Конституционного Суда Российской Федерации, приоритетным способом приобретения имущества для государственных и муниципальных нужд является договорной способ. Подобный подход используется федеральным законодателем в других нормативных правовых актах, регулирующих вопросы изъятия имущества для конкретных публичных нужд (к примеру, часть 7 статьи 56⁸ Земельного кодекса Российской Федерации, часть 22¹ статьи 15 Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 310-ФЗ «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»). Отсутствие в правовом акте критериев уточнения (индексации) предлагаемых к выплате сумм не обеспечивает надлежащую защиту предусмотренных статьями 35 (часть 3) и 46 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации прав собственников этого имущества.

С учетом вышеизложенного в целях справедливого обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении КРТ проектом федерального закона «О внесении изменений в статью 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации» предлагается вместо предусмотренного частью 3 статьи 32¹ ЖК РФ определения размера равноценного возмещения на день, предшествующий дню принятия решения о КРТ, установить срок определения размера равноценного возмещения – не ранее чем за шестьдесят дней до дня направления собственнику жилого помещения проекта договора о переходе права собственности на жилое помещение.

Председатель Архангельского
областного Собрания депутатов



Е.В. Прокопьева

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 32¹
Жилищного кодекса Российской Федерации»

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует увеличения расходов федерального бюджета.

Председатель Архангельского
областного Собрания депутатов



Е.В. Прокопьева

ПЕРЕЧЕНЬ

законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации»

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации.

Председатель Архангельского
областного Собрания депутатов



Е.В. Прокопьева