

Статья 15. Объекты жилищных прав. Многоквартирный дом (в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2021 N 476-ФЗ)

1. Объектами жилищных прав являются жилые помещения.

2. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным [санитарным](#) и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)).

3. [Порядок](#) признания помещения жилым помещением и [требования](#), которым должно отвечать жилое помещение, в том числе по его приспособлению и приспособлению общего имущества в многоквартирном доме с учетом [потребностей инвалидов](#), устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

(в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 [N 160-ФЗ](#), от 25.06.2012 [N 93-ФЗ](#), от 01.12.2014 [N 419-ФЗ](#), от 29.12.2017 [N 462-ФЗ](#))

4. Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания, многоквартирный дом может быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции по [основаниям](#) и в [порядке](#), которые установлены Правительством Российской Федерации. В многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, все жилые помещения являются непригодными для проживания.

(в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 [N 160-ФЗ](#), от 25.06.2012 [N 93-ФЗ](#), от 27.12.2019 [N 473-ФЗ](#))

5. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

6. Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в [пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36](#) настоящего Кодекса. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

(часть 6 введена Федеральным [законом](#) от 30.12.2021 N 476-ФЗ)

Статья 16. Виды жилых помещений

1. К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

2. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

3. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

4. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Статья 32. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд

1. Жилое помещение может быть изъято 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](#). Предоставление возмещения за часть жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

(в ред. Федерального [закона](#) от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

2. Изъятие жилого помещения 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 осуществляется в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

(часть 2 в ред. Федерального [закона](#) от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

3. Утратил силу с 1 апреля 2015 года. - Федеральный [закон](#) от 31.12.2014 N 499-ФЗ.

4. Собственнику жилого помещения, подлежащего изъятию, направляется [уведомление](#) о принятом решении об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд, а также проект соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд в порядке и в сроки, которые установлены федеральным законодательством.

(часть 4 в ред. Федерального [закона](#) от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

5. Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, до заключения соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступления в законную силу решения суда о принудительном изъятии такого земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении размера возмещения за жилое помещение затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения.

(в ред. Федерального [закона](#) от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

6. [Возмещение](#) за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения. Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения. При этом по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования жилым помещением, если у прежнего собственника не имеется в собственности иных жилых помещений, не более чем на шесть месяцев после предоставления возмещения прежнему собственнику жилого помещения, если соглашением с прежним собственником жилого помещения не установлено иное.

(в ред. Федерального [закона](#) от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

7. При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в [части 6](#) настоящей статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

(в ред. Федеральных законов от 31.12.2014 [N 499-ФЗ](#), от 27.12.2019 [N 473-ФЗ](#))

8. По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения [другое](#) жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

(в ред. Федерального [закона](#) от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

8.1. Органы государственной власти субъекта Российской Федерации вправе устанавливать для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями при условии, что на дату признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции у них отсутствуют иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания, находящиеся в их собственности либо занимаемые на условиях социального найма или по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

(часть 8.1 введена Федеральным [законом](#) от 27.12.2019 N 473-ФЗ)

8.2. Граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, за исключением граждан, право собственности у которых в отношении таких жилых помещений возникло в порядке наследования, имеют право на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, рассчитанного в порядке, установленном [частью 7](#) настоящей статьи, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения, при этом положения [частей 8](#) и [8.1](#) настоящей статьи в отношении таких граждан не применяются.

(часть 8.2 введена Федеральным [законом](#) от 27.12.2019 N 473-ФЗ)

9. Если собственник жилого помещения не заключил в порядке, установленном земельным законодательством, соглашение об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него жилого помещения, допускается принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда. Соответствующий иск может быть предъявлен в течение срока действия решения об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. При этом указанный иск не может быть подан ранее чем до истечения трех месяцев со дня получения собственником жилого помещения проекта соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

(часть 9 в ред. Федерального [закона](#) от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

10. Признание в установленном Правительством Российской Федерации [порядке](#) многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, в порядке, предусмотренном [частями 1 - 3, 5 - 9](#) настоящей статьи.

(в ред. Федерального [закона](#) от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

10.1. В случае, если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, предоставлен в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке федеральному органу исполнительной власти (федеральному государственному органу), в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, либо подведомственным ему предприятиям (учреждениям), а также расположен на территории обособленного или закрытого военного городка, изъятие земельного участка, на котором расположен указанный дом, и каждого жилого помещения в указанном доме, за исключением жилых помещений, находящихся в собственности Российской Федерации, осуществляется для государственных нужд в порядке, предусмотренном [частью 10](#) настоящей статьи.

(часть 10.1 введена Федеральным [законом](#) от 27.12.2019 N 473-ФЗ)

11. В случае, если в отношении территории, на которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации о градостроительной деятельности, орган, принявший решение о признании такого дома аварийным, обязан предъявить к собственникам помещений в указанном доме требование о его сносе или реконструкции и установить срок не менее шести месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию указанного дома. В случае, если собственником или собственниками многоквартирного дома в течение установленного срока не будет подано в установленном [законодательством](#) Российской Федерации о градостроительной деятельности заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, и жилые помещения в указанном доме подлежат изъятию для муниципальных нужд в соответствии с [частью 10](#) настоящей статьи.

(часть одиннадцатая введена Федеральным [законом](#) от 18.12.2006 N 232-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2020 N 494-ФЗ)

12. Изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в таком доме до истечения срока, указанного в [части 11](#) настоящей статьи, допускается только с согласия собственника.

(часть двенадцатая введена Федеральным [законом](#) от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

Статья 32.1. Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки

(введена Федеральным [законом](#) от 30.12.2020 N 494-ФЗ)

1. Положения настоящей статьи применяются к правоотношениям по обеспечению жилищных и иных имущественных прав собственников жилых помещений и нанимателей

жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее для целей настоящей статьи - наниматели жилых помещений) в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным субъектом Российской Федерации в соответствии с [пунктом 2 части 2 статьи 65](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки.

2. В случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки помещения в многоквартирных домах, включенных в границы такой территории, подлежат передаче в государственную или муниципальную собственность либо, если это предусмотрено договором о комплексном развитии территории жилой застройки, в собственность лица, с которым заключен такой договор, на условиях и в порядке, которые установлены настоящей статьёй.

3. Собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, указанных в [части 1](#) настоящей статьи (далее для целей настоящей статьи - собственники жилых помещений), взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется возмещение, определяемое в соответствии с [частью 7 статьи 32](#) настоящего Кодекса, на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее в целях настоящей статьи - равноценное возмещение).

4. По заявлению собственника жилого помещения ему предоставляется взамен освобождаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

5. В случае, если у собственника жилого помещения не имеется в собственности иных жилых помещений, по его заявлению за ним сохраняется предусмотренное [частью 6 статьи 32](#) настоящего Кодекса право пользования жилым помещением на срок не более чем шесть месяцев после предоставления ему равноценного возмещения в денежной форме, если более продолжительный срок не определен в договоре, предусмотренном [частью 10](#) настоящей статьи.

6. Нанимателю жилого помещения взамен освобождаемого им жилого помещения предоставляется другое жилое помещение по договору социального найма, общая площадь, жилая площадь которого и количество комнат в котором не меньше общей площади, жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а при наличии его письменного заявления другое жилое помещение может быть предоставлено ему на праве собственности на основании договора передачи жилого помещения в собственность.

7. Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено право собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения, под которым для целей настоящей статьи понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

1) жилая площадь такого помещения и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;

2) такое жилое помещение соответствует стандартам, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

3) такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же поселении, городском округе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

8. Нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, муниципальными правовыми актами могут быть

предусмотрены дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений.

9. Предоставление равноценного возмещения или жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, предоставление равнозначного жилого помещения в соответствии с [частью 5](#) настоящей статьи осуществляются на основании договора, заключаемого между собственником жилого помещения и уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления, юридическим лицом, созданным Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации и обеспечивающим в соответствии с Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории, 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).

10. Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, подлежит заключению собственником жилого помещения в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством. К такому договору применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже (в случае предоставления равноценного возмещения в денежной форме) или правила гражданского законодательства о мене (в случае предоставления жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, предоставления равнозначного жилого помещения) с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

11. Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, должен содержать:

1) сведения о сторонах договора;

2) сведения о равноценном возмещении, о жилом помещении, предоставляемом с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, или о равнозначном жилом помещении, а также о дополнительных мерах поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений (при наличии этих дополнительных мер);

3) реквизиты принятого решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

4) перечень лиц, имеющих право пользования жилым помещением, в отношении которого заключен договор, и приобретающих соответствующие права в отношении предоставляемого равноценного возмещения, жилого помещения, предоставляемого с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, или равнозначного жилого помещения, а также в отношении предоставляемых дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений (при наличии этих дополнительных мер).

12. Собственники жилых помещений и наниматели жилых помещений, которые были приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и которым были предоставлены другие жилые помещения по договорам социального найма или в собственность, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, в порядке, установленном настоящим Кодексом.

13. Гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (в том числе гражданам, принятым на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма), и имеющим в собственности или в пользовании на условиях социального найма жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой

застройки, жилищные условия улучшаются путем предоставления жилых помещений по норме предоставления на одного человека, установленной субъектом Российской Федерации, во внеочередном порядке, если это предусмотрено нормативным правовым актом такого субъекта Российской Федерации.

14. В случае, если договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение и подлежащий заключению в обязательном порядке в соответствии с настоящей статьей, не был заключен в течение сорока пяти дней со дня получения собственником жилого помещения проекта договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, заказным письмом с уведомлением о вручении, лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, вправе обратиться в суд с требованием одновременно о понуждении указанного собственника жилого помещения к заключению договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, об освобождении жилого помещения и о передаче его в собственность истцу. В исковом заявлении в обязательном порядке указываются адрес, общая и жилая площадь, количество комнат предоставляемого равнозначного жилого помещения или жилого помещения, предоставляемого с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, либо размер возмещения.

15. Наличие зарегистрированных в установленном порядке ограничений или обременений прав на жилое помещение не является препятствием для передачи жилого помещения в государственную или муниципальную собственность или в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, а также для принятия судом предусмотренных настоящей статьей решений. В этом случае установленные в отношении передаваемого жилого помещения ограничения или обременения прав переходят на предоставляемое жилое помещение и к лицу, которому оно передано в собственность. При этом государственная регистрация перехода таких ограничений и обременений осуществляется по заявлению лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, подаваемому в орган государственной регистрации прав одновременно с заключенным договором, предусматривающим переход права собственности на жилое помещение.

16. Лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, несет перед лицом, в пользу которого были установлены ограничения или обременения прав на передаваемое ему в собственность жилое помещение, ответственность за убытки, причиненные неисполнением или несвоевременным исполнением указанной в [части 15](#) настоящей статьи обязанности.

17. В случае, если в отношении жилого помещения принят судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с таким жилым помещением, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, заключение договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, является основанием для перехода указанных в настоящей части ограничений или обременений прав на предоставляемое жилое помещение.

18. В случае смерти собственника жилого помещения договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, заключается в нотариальной форме в интересах наследников указанного лица доверительным управляющим наследственным имуществом, назначенным нотариусом либо иными лицами, указанными в [статье 1026](#) Гражданского кодекса Российской Федерации. Доверительный управляющий осуществляет установленные настоящим Кодексом права собственника жилого помещения, в том числе права, связанные с голосованием, заключением договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, и с направлением заявления о предоставлении взамен освобождаемого жилого помещения

другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение. В случае назначения доверительного управляющего до принятия наследства наследниками, а если наследство не принято, до выдачи свидетельства о праве на наследство субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию в качестве собственника жилого помещения, предоставленного по договору, предусматривающему переход права собственности на жилое помещение, в Едином государственном реестре недвижимости указываются субъект Российской Федерации, муниципальное образование и одновременно в него вносятся сведения о невозможности передачи жилого помещения в залог, аренду, невозможности обременения его иными правами, а также о невозможности его отчуждения. Орган регистрации прав исключает указанные сведения из Единого государственного реестра недвижимости при государственной регистрации прав наследников умершего собственника жилого помещения по заявлению нотариуса, выдавшего свидетельство о праве на наследство на жилое помещение, принадлежавшее умершему собственнику жилого помещения, которое подано на основании такого свидетельства.

19. Лица, имеющие право пользования жилым помещением, утрачивают такое право после заключения договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, и приобретают на тех же условиях право пользования жилым помещением, предоставленным в соответствии с указанным договором.

20. В случае, если жилое помещение находится в общей собственности, договор, предусматривающий переход права собственности на такое жилое помещение, заключается со всеми собственниками жилого помещения и предусматривает возникновение права общей собственности на предоставляемое жилое помещение в долях, соответствующих долям в праве собственности на жилое помещение (в случае, если такое жилое помещение находилось в общей долевой собственности), или возникновение права общей совместной собственности на предоставляемое жилое помещение (в случае, если такое жилое помещение находилось в общей совместной собственности).

21. В случае, если в передаваемом жилом помещении проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, предоставление собственнику такого жилого помещения возмещения не допускается.

22. Собственники жилых помещений вправе по письменному заявлению приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников.