



# **СПРАВОЧНИК**

## **ЖИЛИЩНЫЕ И ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА ГРАЖДАН ПРИ КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

**Подготовлен в рамках проекта  
«КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ:  
СОДЕЙСТВИЕ ГРАЖДАНАМ В ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЙ»,  
реализуемого Фондом «Институт экономики города» с использованием средств гранта  
Президента Российской Федерации, предоставленного Фондом президентских грантов**

**2023 г.**

Настоящий Справочник разработан с целью оказания содействия органам государственной власти, органам местного самоуправления, подготовившим проект решения о комплексном развитии территории (КРТ) жилой застройки, некоммерческим организациям, общественным объединениям и другим лицам при проведении информационно-консультационной работы с гражданами, проживающими на территории, подлежащей комплексному развитию.

Реализация проектов комплексного развития территории жилой застройки предполагает снос или реконструкцию аварийного жилья, а также ветхого жилья, которое отвечает установленным субъектом Российской Федерации критериям, и предоставление гражданам других жилых помещений или выплату им денежного возмещения взамен освобождаемых жилых помещений.

Законодательством, прежде всего Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации, установлены случаи и порядок включения различных типов жилых зданий и зданий для временного пребывания граждан (садовых домов) в границы территории комплексного развития, а также базовые гарантии жилищных и имущественных прав граждан, проживающих на такой территории. Такие случаи и порядок, а также гарантии жилищных и имущественных прав зависят от состояния жилого здания (аварийный или соответствующий установленным субъектом Российской Федерации критериям «ветхости» или благоустроенности), типа жилого здания и здания для временного пребывания граждан (многоквартирный дом, индивидуальный жилой дом, дом блокированной застройки, садовый дом), вида права на жилое помещение (собственность или наем).

В настоящем Справочнике при ответе на возможные вопросы используются следующие определения типов жилых зданий и здания для временного пребывания граждан (садовых домов) в соответствии с действующим законодательством:

– **многоквартирный дом** - здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. 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 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации);

- **многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции** – многоквартирный дом, несущие строительные конструкции (конструкция) которого или многоквартирный дом в целом находятся в аварийном техническом состоянии, характеризующемся разрушением либо повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения многоквартирного дома, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости многоквартирного дома (пункт 34 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47);

- **многоквартирный дом, соответствующий критериям, установленным субъектом РФ** – многоквартирный дом, который не признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и который соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Такие критерии устанавливаются исходя из одного или нескольких следующих требований:

а) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает определенное субъектом Российской Федерации значение;

б) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

в) многоквартирный дом построен в период индустриального домостроения, определенный субъектом Российской Федерации, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

г) многоквартирный дом находится в ограниченно работоспособном техническом состоянии. Порядок признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

д) в многоквартирном доме отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения, определенные субъектом Российской Федерации (часть 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- **объект индивидуального жилищного строительства (индивидуальный жилой дом)** - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. *Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом"* применяются в одном значении, если иное не предусмотрено федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации (пункт 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- **дом блокированной застройки** - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок (пункт 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- **садовый дом** - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным

пребыванием в таком здании (пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

В связи с многообразием гарантий жилищных и имущественных прав граждан структура предлагаемого Справочника предусматривает ответы на вопросы общего характера (о том, что такое комплексное развитие территорий жилой застройки и какие жилые здания, здания для временного пребывания граждан могут быть включены в проекты КРТ) – раздел I, и специальные разделы. В разделе II содержатся ответы на возможные вопросы собственников и нанимателей квартир в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но соответствующих установленным критериям и включенным в проект решения о КРТ жилой застройки. Раздел III посвящен ответам на возможные вопросы собственников индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов, соответствующих установленным критериям «ветхости» и (или) неблагоустроенности.

Отдельный раздел (раздел IV) посвящен вопросам проведения общих собраний в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но соответствующих установленным критериям, для принятия решений о включении таких многоквартирных домов в решение о КРТ жилой застройки или об исключении из такого решения.

Данный Справочник не включает в себя вопросы относительно обеспечения жилищных прав при переселении граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащих сносу или реконструкции, поскольку Фондом ЖКХ (Фондом развития территорий), субъектами РФ и муниципалитетами уже наработан большой опыт реализации таких программ вне рамок проектов КРТ жилой застройки, а переселение граждан из таких домов в рамках проектов КРТ жилой застройки не имеет никаких существенных особенностей.

Справочник может использоваться в ходе информационно-просветительской кампании, посвященной планам по комплексному развитию городских территорий, при подготовке проекта решения о реализации конкретного проекта КРТ жилой застройки, при проведении консультаций и подготовке ответов на вопросы граждан, а также при проведении общих собраний в многоквартирных домах, соответствующих установленным критериям.

Справочник может размещаться на общедоступных информационных ресурсах без согласования с авторами.

## Оглавление

|   |    |
|---|----|
| <b>I. Общая часть</b> .....   | 8  |
| Что такое комплексное развитие территорий жилой застройки? .....  | 8  |
| С какой целью принимаются решения о КРТ жилой застройки? .....  | 9  |
| В каком случае многоквартирный дом может быть включен в решение о КРТ жилой застройки?.....   | 9  |
| Какие еще жилые здания, кроме многоквартирных домов, могут быть включены в решение о КРТ жилой застройки?.....  | 11 |
| Каким документом подтверждается соответствие многоквартирного дома, жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома критериям, установленным субъектом РФ? .....   | 13 |
| <b>II. Жилищные и имущественные права собственников и нанимателей квартир в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но соответствующих установленным критериям, при комплексном развитии территории жилой застройки</b> .....  | 15 |
| <b>2.1. Жилищные и имущественные права собственников квартир в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но соответствующих установленным критериям и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки</b> .....   | 15 |
| Какие жилищные и имущественные гарантии обеспечиваются при переселении собственников квартир? .....   | 15 |
| Что должен сделать собственник квартиры для получения жилищных и имущественных гарантий при переселении?.....   | 16 |
| Как определяется размер равноценного возмещения за освобождаемую квартиру? .....  | 17 |
| Есть ли у собственника жилого помещения возможность получить другую квартиру? В каком месте, какого качества? .....   | 19 |
| Что такое равнозначное жилое помещение? В каком случае оно предоставляется?.....  | 20 |
| Есть ли возможность получения жилого помещения большей площади, с большим числом комнат, чем предоставляемое жилое помещение, и на каких условиях? .....  | 21 |
| Есть ли возможность получения жилого помещения во вновь возводимых или реконструируемых многоквартирных домах на той же территории, на которой реализуется проект комплексного развития?.....   | 22 |
| Как защищаются жилищные права несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан?.....   | 22 |
| Кто должен заключить договоры, предусматривающие переход права собственности на жилое помещение, с собственниками жилых помещений в расселяемых многоквартирных домах и нести ответственность за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств перед собственником освобождаемого жилого помещения?..... | 22 |
| Какие сведения должен содержать договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение? Кто направляет проект такого договора собственнику жилого помещения? .....   | 23 |
| Последствия незаключения договора о переходе прав собственности на жилое помещение .....  | 24 |

|   |           |
|---|-----------|
| Могут ли собственники подлежащих освобождению квартир пользоваться ими какое-то время после предоставления им возмещения в денежной форме? .....  | 25        |
| Могут ли собственники комнат в коммунальной квартире при ее расселении в рамках комплексного развития территории получить отдельные квартиры? .....   | 25        |
| Какие дополнительные права есть у граждан, являющихся собственниками квартир и состоящих на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма (очередники)?.....   | 26        |
| Что делать, если на квартиру, которая должна быть освобождена при реализации проекта КРТ жилой застройки, зарегистрирована ипотека? .....   | 27        |
| <b>2.2. Жилищные права нанимателей квартир в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но соответствующих установленным критериям и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки.....</b>  | <b>28</b> |
| Что получит наниматель жилого помещения взамен освобождаемого жилого помещения? .....   | 28        |
| Имеет ли наниматель жилого помещения право на получение равнозначного жилого помещения? .....   | 29        |
| Может ли наниматель получить другое жилое помещение в собственность, а не внаем? .....  | 30        |
| Могут ли наниматели комнат в коммунальной квартире при ее расселении в рамках комплексного развития территории получить отдельные квартиры? .....   | 30        |
| Какие дополнительные права есть у граждан, являющихся нанимателями квартир и состоящих на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма (очередники)?.....   | 31        |
| <b>III. Имущественные права собственников индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов и земельных участков, на которых расположены такие дома .....</b>  | <b>32</b> |
| Какие индивидуальные жилые дома, дома блокированной застройки, садовые дома и земельные участки, на которых расположены такие дома, может затронуть решение о КРТ жилой застройки? .....  | 32        |
| Порядок изъятия для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ земельного участка и расположенного на нем индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома, признанного аварийным или соответствующего установленным критериям .....  | 33        |
| Какое возмещение предоставляется собственнику земельного участка и расположенного на нем индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома по соглашению об изъятии? .....   | 35        |
| Может ли собственник земельного участка и расположенного на нем индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома получить взамен изымаемой недвижимости другой земельный участок, дом? .....  | 36        |
| Последствия незаключения соглашения об изъятии недвижимости.....  | 37        |
| <b>IV. Права собственников и нанимателей квартир в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но соответствующих установленным критериям, по принятию решений о включении таких домов в проект решения о КРТ жилой застройки, об исключении из проекта решения о КРТ жилой застройки или из принятого решения о КРТ жилой застройки .....</b> | <b>39</b> |

|   |    |
|---|----|
| Как собственники помещений в многоквартирном доме, соответствующем установленным критериям, могут принять решение о включении их дома в границы территории, подлежащей комплексному развитию? .....   | 40 |
| Могут ли собственники жилых помещений в многоквартирном доме, не признанном аварийным, но соответствующим установленным критериям, принять решение об исключении их дома из проекта решения о КРТ жилой застройки, решение об исключении их дома из уже принятого решения о КРТ жилой застройки? .....                          | 43 |
| Какие будут последствия, если собственники квартир в многоквартирном доме, соответствующем установленным критериям, не проведут общее собрание в установленный срок? .....  | 45 |
| Нужно ли проводить общее собрание собственников домов блокированной застройки, жилые помещения в которых зарегистрированы как квартиры?.....  | 47 |
| Количество голосов собственников комнат в коммунальной квартире при голосовании на общем собрании .....   | 48 |
| Входит ли период оформления протокола общего собрания в предельный срок для проведения общих собраний собственников в многоквартирных домах, соответствующих критериям и включенных в проект решения о КРТ жилой застройки, для принятия решения по вопросу о включении многоквартирного дома в границы такой территории? ..... | 50 |

## I. Общая часть

### Что такое комплексное развитие территорий жилой застройки?

Комплексное развитие территорий (КРТ) – новый механизм, предусмотренный законодательством о градостроительной деятельности<sup>1</sup> для обновления аварийной и ветхой, неблагоустроенной застройки на отдельных территориях в городах и других поселениях, а также для создания благоприятных условий проживания граждан, улучшения их жилищных условий.

**Комплексное развитие территорий** - совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, муниципальных округов, городских округов.

Пункт 34 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации

**КРТ жилой застройки** - один из четырех видов проектов КРТ<sup>2</sup>, который реализуется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены:

1) многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (далее – аварийные многоквартирные дома);

2) многоквартирные дома, соответствующие одному или нескольким критериям, которые устанавливаются субъектом РФ исходя из требований, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс, ГрК РФ).<sup>3</sup>

В границы территории комплексного развития жилой застройки могут быть также включены земельные участки, объекты при условии, что они расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, муниципального округа, городского округа (за исключением района), в котором расположены указанные многоквартирные дома<sup>4</sup>.

В рамках КРТ жилой застройки выполняются мероприятия, связанные с подготовкой документации по планировке территории, сносом существующих объектов, строительством новых объектов и другие необходимые мероприятия.

Общие требования к подготовке и реализации проектов КРТ закреплены главой 10 («Комплексное развитие территорий») Градостроительного кодекса. При этом субъектам Российской Федерации предоставлены широкие полномочия по регулированию особенностей реализации проектов КРТ. В связи с этим **важно учитывать также содержание соответствующих нормативных правовых актов в сфере КРТ, принятых в соответствующем субъекте РФ.**

<sup>1</sup> Глава 10 «Комплексное развитие территорий» введена в Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ) Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ.

<sup>2</sup> Часть 1 статьи 65 ГрК РФ определяет четыре вида (типа проектов) КРТ: 1) **КРТ жилой застройки**; 2) КРТ нежилой застройки; 3) КРТ незастроенных территорий; 4) КРТ по инициативе правообладателей.

<sup>3</sup> Часть 2 статьи 65 ГрК РФ.

<sup>4</sup> Часть 3 статьи 65 ГрК РФ.

## С какой целью принимаются решения о КРТ жилой застройки?

Целями принятия решения о КРТ жилой застройки являются: улучшение жилищных условий граждан, повышение качества городской среды, развитие транспортной, социальной, инженерной инфраструктуры, создание мест приложения труда и решение других задач сбалансированного и устойчивого развития муниципальных образований<sup>5</sup>.

В результате реализации проектов КРТ жилой застройки для граждан обеспечиваются возможности не только улучшить свои жилищные условия, но и получить лучший доступ к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Проекты КРТ жилой застройки реализуются на основании решения о реализации такого проекта (решение о КРТ жилой застройки), которое в установленных случаях может быть принято Правительством РФ, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ или главой местной администрации<sup>6</sup>.

## В каком случае многоквартирный дом может быть включен в решение о КРТ жилой застройки?

В решение о КРТ жилой застройки должен быть включен перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, *включая многоквартирные дома*<sup>7</sup>. До принятия решения о КРТ жилой застройки должен быть подготовлен и проект такого решения<sup>8</sup>.

### Аварийные многоквартирные дома

Прежде всего, в проект решения о КРТ жилой застройки включаются многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

Основанием для признания многоквартирного дома (далее также - МКД) аварийным является аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций или многоквартирного дома в целом. В многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, все жилые помещения являются непригодными для проживания<sup>9</sup>.

Основанием для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является **аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций** (конструкции) или многоквартирного дома в целом, характеризующееся их разрушением либо повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения многоквартирного дома, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости многоквартирного дома.

<sup>5</sup> См. часть 1 статьи 65 ГрК РФ.

<sup>6</sup> См. часть 2 статьи 66 ГрК РФ.

<sup>7</sup> Пункт 2 части 1 статьи 67 ГрК РФ.

<sup>8</sup> Пункты 1 и 2 части 6 статьи 66 ГрК РФ.

<sup>9</sup> Часть 4 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, ЖК РФ).

Пункт 34 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утв. постановлением Правительства РФ от 28.01. 2006 г. № 47

Получить информацию о том, признан ли ваш многоквартирный дом аварийным, можно в разделе [«Аварийный фонд на территории Российской Федерации»](#) на сайте [Фонда развития территорий](#), введя в строке поиска адрес своего многоквартирного дома.

### **Многоквартирные дома, соответствующие установленным субъектом РФ критериям**

Еще одним типом многоквартирных домов, которые могут быть включены в границы проекта КРТ жилой застройки, являются **многоквартирные дома, соответствующие критериям**, установленным субъектом РФ исходя из требований, установленных Градостроительным кодексом.

Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены:

1) многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые **соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.**

**Такие критерии устанавливаются исходя из одного или нескольких следующих требований:**

а) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает определенное субъектом Российской Федерации значение;

б) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

в) многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения, определенный субъектом Российской Федерации, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

г) многоквартирные дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии. Порядок признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации

государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства<sup>10</sup>;

д) в многоквартирных домах отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения, определенные субъектом Российской Федерации.

Часть 2 статьи 65 Градостроительного кодекса

**Обращаем внимание, что для включения многоквартирного дома в границы территории комплексного развития достаточно его соответствия хотя бы одному из установленных субъектом РФ критериев.**

Таким образом, в проект решения о КРТ могут быть включены многоквартирные дома, которые хотя и не признаны аварийными, но их технические характеристики говорят об их значительном физическом износе (то есть ветхие многоквартирные дома), и неблагоустроенные многоквартирные дома (далее также – многоквартирные дома, соответствующие критериям).

**Рекомендация:** посмотрите нормативный правовой акт субъекта РФ, которым установлены критерии для включения ветхих и неблагоустроенных МКД в проект решения о КРТ жилой застройки, и ознакомьтесь с этими критериями.

Необходимо иметь в виду, что окончательное решение о включении многоквартирного дома, соответствующего критериям, в решение о КРТ жилой застройки или исключении из такого решения зависит от решения, принятого собственниками жилых помещений в многоквартирном доме на их общем собрании (см. раздел IV Справочника).

*Многоквартирные дома, которые не являются аварийными и не соответствуют критериям, должны быть сохранены даже в случае их включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию (решение о КРТ жилой застройки)<sup>11</sup>.*

**Какие еще жилые здания, кроме многоквартирных домов, могут быть включены в решение о КРТ жилой застройки?**

В решение о КРТ жилой застройки, наряду с аварийными многоквартирными домами и многоквартирными домами, соответствующими критериям, могут быть включены и иные земельные участки, расположенные на них объекты при условии, что они находятся в границах элемента планировочной структуры (за исключением района)<sup>12</sup>, в котором указанные многоквартирные дома.

В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, **могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 2 настоящей статьи <аварийные МКД и МКД, соответствующие критериям>, при условии,**

<sup>10</sup> См. приказ Минстроя России от 26 августа 2021 года № 610/пр «Об установлении Порядка признания многоквартирных домов находящихся в ограниченно работоспособном техническом состоянии».

<sup>11</sup> Пункт 2 части 8 статьи 65 ГрК РФ.

<sup>12</sup> Элемент планировочной структуры – это часть территории поселения, муниципального округа, городского округа или межселенной территории муниципального района (*квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы*) (пункт 35 статьи 1 ГрК РФ).

**что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, муниципального округа, городского округа (за исключением района), в котором расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 настоящей статьи.**

Часть 3 статьи 65 Градостроительного кодекса

Необходимо отметить, что факт включения тех или иных объектов в проект решения о КРТ жилой застройки (в границы КРТ жилой застройки) не означает, что в отношении земельных участков и расположенных на них объектов в обязательном порядке будет осуществлена процедура изъятия для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ.

#### **Индивидуальные жилые дома, дома блокированной застройки, садовые дома**

В границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию (в проект КРТ жилой застройки) могут быть включены *индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), дома блокированной застройки, садовые дома* (и земельные участки, на которых они расположены).

**Индивидуальный жилой дом, дом блокированной застройки, садовый дом, расположенный в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, и земельный участок, на котором расположен такой дом, могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ, если такой дом<sup>13</sup>:**

а) признан аварийным в соответствии с порядком, установленным Правительством РФ<sup>14</sup>, или

б) соответствует критериям, характеризующим высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

В целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории:

...

3) земельные участки с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, **за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа,**

<sup>13</sup> Пункт 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ.

<sup>14</sup> В соответствии с частью 4 статьи 55.26-1 ГрК РФ, объект капитального строительства (в том числе индивидуальный жилой дом, дом блокированной застройки, садовый дом) признается аварийным и подлежащим сносу или реконструкции по основаниям и в порядке, которые устанавливаются Правительством Российской Федерации. На июль 2023 года такой порядок в отношении индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов не установлен. До принятия такого порядка Правительством Российской Федерации индивидуальный жилой дом, дом блокированной застройки, садовый дом не может быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения.

Пункт 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса

Индивидуальные жилые дома, дома блокированной застройки, садовые дома, признанные аварийными или отвечающие установленным критериям, могут быть включены в решение о КРТ и изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ **без согласия их собственников.**

**Рекомендация:** посмотрите нормативный правовой акт субъекта РФ, которым установлены критерии для включения индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов в проект решения о КРТ жилой застройки, и ознакомьтесь с этими критериями.

Для включения жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома в решение о КРТ жилой застройки предварительно **должно быть проведено обследование** и составлено заключение специализированной организации, в котором подтверждено соответствие дома установленным субъектом РФ критериям, или принято решение о признании дома аварийным<sup>15</sup>.

*Если в проект решения (решение) о КРТ жилой застройки включен индивидуальный жилой дом, дом блокированной застройки, садовый дом, НЕ признанный аварийным и НЕ отвечающий установленным критериям, то такой дом НЕ может быть изъят для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ.*

**Каким документом подтверждается соответствие многоквартирного дома, жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома критериям, установленным субъектом РФ?**

Какие-либо специальные требования к форме (документу) подтверждения соответствия многоквартирного дома, жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома критериям, установленным субъектом РФ, на федеральном уровне не установлены. Вместе с тем, некоторыми субъектами Российской Федерации установлено требование, что соответствие таких домов установленным критериям **должно подтверждаться** результатами обследования их фактического состояния **согласно заключению специализированной организации**, привлеченной для указанных целей.

Проведение обследования технического состояния зданий специализированной организацией осуществляется в соответствии с ГОСТ 31937-2011. «Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»<sup>16</sup>. Форма заключения по обследованию технического состояния здания приведена в приложении Б (обязательном) к данному ГОСТ.

Форма заключения по оценке технического состояния жилого многоквартирного дома приведена также в приложении А к «СП 454.1325800.2019. Свод правил. Здания

<sup>15</sup> После установления Правительством Российской Федерации оснований и порядка признания аварийными и подлежащими сносу или реконструкции индивидуального жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства), дома блокированной застройки, садового дома.

<sup>16</sup> Введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 декабря 2012 г. № 1984-ст.

жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния»<sup>17</sup>.

Порядок признания многоквартирных домов находящихся в ограниченно работоспособном техническом состоянии<sup>18</sup> рекомендует форму акта визуального обследования многоквартирного дома межведомственной комиссией (приложение 1 к указанному Порядку) и содержит рекомендуемый образец решения о выявлении основания для признания многоквартирного дома находящимся в ограниченно работоспособном техническом состоянии (приложение 2 к указанному Порядку).

Представляется, что любая из указанных выше форм может использоваться для документального подтверждения соответствия многоквартирного дома, индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома критериям, утвержденным субъектом РФ.

---

<sup>17</sup> Утвержден и введен в действие приказом Минстроя России от 24 декабря 2019 года № 853/пр (ред. от 3 марта 2023 г.).

<sup>18</sup> Установлен приказом Минстроя России от 26 августа 2021 г. № 610/пр.

## II. Жилищные и имущественные права собственников и нанимателей квартир в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но соответствующих установленным критериям, при комплексном развитии территории жилой застройки

Гарантии обеспечения жилищных и имущественных прав граждан – собственников и нанимателей жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, но соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, и включены в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, установлены в статье 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, ЖК РФ).

### 2.1. Жилищные и имущественные права собственников квартир в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но соответствующих установленным критериям и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки

Какие жилищные и имущественные гарантии обеспечиваются при переселении собственников квартир?

Собственнику квартиры в многоквартирном доме, соответствующем установленным субъектом РФ критериям, взамен освобождаемой им квартиры предоставляется **равноценное денежное возмещение или по заявлению собственника - другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемую квартиру.**

Нормативным правовым актом субъекта РФ может быть предусмотрено право собственника квартиры получить **равнозначное жилое помещение.**

Нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, муниципальными правовыми актами могут быть предусмотрены иные **дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений** (часть 8 статьи 32<sup>1</sup> ЖК РФ).

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**).

Часть 3 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

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.

Часть 4 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

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.

Часть 7 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

*См. также ответы на вопросы: Как определяется размер равноценного возмещения за освобождаемую квартиру? Есть ли у собственника квартиры возможность получить другую квартиру? В каком месте, какого качества? Что такое равнозначное жилое помещение? В каком случае оно предоставляется?*

### Что должен сделать собственник квартиры для получения жилищных и имущественных гарантий при переселении?

В случае включения в решение о КРТ жилой застройки многоквартирного дома, не признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, но соответствующего установленным субъектом РФ критериям<sup>19</sup>, собственник квартиры в таком доме должен будет в обязательном порядке заключить договор о переходе права собственности на квартиру и, соответственно, освободить квартиру. Договор о переходе права собственности предусматривает передачу квартиры в государственную или муниципальную собственность (если такой договор заключен органом власти) или в собственность лица, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки (если заключение договора о переходе прав таким лицом предусмотрено договором о КРТ жилой застройки).

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 статьей.

Часть 2 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

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 7 настоящей

<sup>19</sup> См. пункт 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ.

статьи осуществляются на основании 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 - договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение).

Часть 9 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

**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.

Часть 10 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

*См. также ответы на вопросы: Кто должен заключить договоры, предусматривающие переход права собственности на жилое помещение, с собственниками жилых помещений в расселяемых многоквартирных домах и нести ответственность за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств перед собственником освобождаемого жилого помещения? Какие сведения должен содержать договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение? Кто направляет проект такого договора собственнику? Последствия незаключения договора о переходе прав собственности на жилое помещение.*

### Как определяется размер равноценного возмещения за освобождаемую квартиру?

Размер равноценного возмещения за квартиру, освобождаемую в связи с осуществлением комплексного развития территории жилой застройки, определяется в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса, на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки (часть 3 статьи 32<sup>1</sup> ЖК РФ).

#### **Равноценное возмещение включает:**

- рыночную стоимость квартиры;
- рыночную стоимость доли собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (включая земельный участок);
- а также все убытки, причиненные собственнику изъятием квартиры (затраты на смену места проживания, на наем квартиры до покупки другой квартиры, на переезд и др.).

**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.

Часть 7 статьи 32 Жилищного кодекса

Рыночная стоимость недвижимости (квартиры и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество) определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» лицами, являющимися членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшими свою ответственность в соответствии с требованиями указанного Федерального закона.

**Под рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Из статьи 3 Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ  
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Размер убытков, связанных с переходом права собственности на квартиру, может быть предметом переговоров при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение.

*См. также ответ на вопрос: Последствия незаключения договора о переходе права собственности на жилое помещение.*

## Есть ли у собственника жилого помещения возможность получить другую квартиру? В каком месте, какого качества?

Собственник жилого помещения в многоквартирном доме, соответствующем установленным критериям и включенном в решение о КРТ жилой застройки, взамен освобождаемой квартиры вместо денежного возмещения **может получить другую квартиру**. Для этого **требуется заявление собственника**. При этом при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение засчитывается стоимость такого другого жилого помещения.

**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.

Часть 4 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

Зачет стоимости предоставляемого другого жилого помещения означает, что, если стоимость предоставляемого жилого помещения меньше размера равноценного возмещения, то разница должна быть выплачена собственнику при предоставлении такого другого жилого помещения. Жилищный кодекс не регулирует вопрос о доплате собственником за предоставляемое другое жилое помещение, если его стоимость выше, чем размер равноценного возмещения (за исключением случая, когда по заявлению собственника ему за доплату предоставляется квартира большей площади и (или) имеющая большее количество комнат, *чем предоставляемое жилое помещение*, см. ответ на вопрос «Есть ли возможность получения жилого помещения большей площади, с большим числом комнат и на каких условиях?»).

Требования к характеристикам другого жилого помещения (размеру, местоположению, качеству отделки, стоимости и т.п.), предоставляемого собственнику взамен освобождаемой квартиры (вместо денежного возмещения), Жилищным кодексом не установлены. Эти вопросы, а также вопрос о доплате собственником за другое предоставляемое жилое помещение в случае, если его стоимость превышает размер возмещения, либо могут быть урегулированы нормативным правовым актом субъекта РФ, либо договором, предусматривающим переход права собственности на жилое помещение.

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.

Часть 10 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

Нормативным правовым актом субъекта РФ может быть предусмотрено право собственников жилых помещений на получение **равнозначного жилого помещения**,

**требования к размеру и местоположению которого установлены Жилищным кодексом** (см. ответ на вопрос «Что такое равнозначное жилое помещение?»).

*См. также ответ на вопрос: Последствия незаключения договора о переходе права собственности на жилое помещение.*

### Что такое равнозначное жилое помещение? В каком случае оно предоставляется?

В соответствии с частью 7 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса под **равнозначным жилым помещением** 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.

Право собственников жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения **может быть** предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (см. частью 7 статьи 32<sup>1</sup> ЖК РФ). В этом случае таким актом должны быть установлены стандарты равнозначного жилого помещения.

#### **Пример стандарта равнозначного помещения**

Собственникам жилых помещений в многоквартирных домах в границах территории, подлежащей комплексному развитию, взамен освобождаемых жилых помещений предоставляются равнозначные жилые помещения, под которыми дополнительно к требованиям к таким помещениям, установленных частью 7 статьи 32<sup>1</sup> ЖК РФ, понимается:

«жилое помещение соответствует условиям отнесения жилых помещений к стандартному жилью, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 апреля 2020 г. № 237/пр, с внутренней отделкой, пригодной для постоянного проживания.»

Пункт 7.2 Положения о комплексном развитии территорий в Нижегородской области, утв. постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области»

#### **Стандартное жильё**

Стандартное жильё должно соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

При этом стандартным жильём является:

1) квартира, расположенная в многоквартирном доме, в котором обеспечен беспрепятственный доступ инвалидов к общему имуществу собственников помещений в таком доме;

2) квартира, расположенная в многоквартирном доме, которому присвоен класс энергетической эффективности В и выше;

3) внутренняя отделка жилого помещения должна одновременно соответствовать следующим требованиям:

- установлены металлическая входная дверь и межкомнатные двери с фурнитурой;
- установлены оконные блоки с подоконной доской;
- поверхности стен или перегородок выровнены и окрашены либо оклеены обоями;
- поверхность потолков выровнена и окрашена либо на нее установлены подвесные потолочные конструкции или натяжные системы. При этом поверхность потолков санитарных узлов должна быть выполнена из влагостойкого материала;

- поверхность пола выровнена, имеет напольное покрытие. На полу санитарных узлов выполнены выравнивающая стяжка, гидроизоляция, покрытие керамической плиткой;

- в санитарных узлах обеспечена гидроизоляция, установлена сантехника и смесители, осветительные приборы, вентиляционные решетки и ревизионные люки;

- в кухне (в том числе объединенной с жилой комнатой, а также в кухне-нише) установлены мойка и тумба под мойку, плита (или варочная панель и духовой шкаф), вентиляционная решетка.

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации от 29 апреля 2020 г. № 237/пр

**Рекомендация:** проверьте, установлено ли в вашем субъекте РФ право собственников квартир в МКД, соответствующим критериям, на получение равнозначного помещения взамен освобождаемого. Если да, то какие стандарты такого равнозначного жилого помещения установлены.

**Есть ли возможность получения жилого помещения большей площади, с большим числом комнат, чем предоставляемое жилое помещение, и на каких условиях?**

Да, Жилищным кодексом предусмотрена возможность для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, не являющихся аварийными, но соответствующих установленным критериям и включенным в решение о КРТ жилой застройки, подать письменное заявление и 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. Установление такого порядка является обязательным для субъектов РФ.

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.**

Часть 22 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

**Рекомендация:** познакомьтесь с региональным нормативным правовым актом, которым установлен **порядок приобретения за доплату жилого помещения** большей площади или с большим числом комнат, чем предоставляемое жилое помещение.

**Есть ли возможность получения жилого помещения во вновь возводимых или реконструируемых многоквартирных домах на той же территории, на которой реализуется проект комплексного развития?**

Федеральное законодательство не определило гарантии предоставления взамен освобождаемой собственником квартиры другого жилого помещения или равнозначного жилого помещения на той же территории после завершения строительства (реконструкции) объектов в рамках КРТ жилой застройки. Этот вопрос может быть урегулирован нормативным правовым актом субъекта РФ или при наличии согласия сторон договора, предусматривающем переход права собственности на жилое помещение, в таком договоре.

**Как защищаются жилищные права несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан?**

Если в освобождаемом в связи с комплексным развитием территории жилом помещении в МКД, соответствующем критериям, проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, предоставление собственнику такого жилого помещения денежного возмещения не допускается. Такому собственнику должно быть предоставлено другое жилое помещение или в случае, если нормативным правовым актом субъекта РФ предусмотрено предоставление собственникам жилых помещений равнозначных жилых помещений, то равнозначное жилое помещение. Соответственно, несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане должны быть гарантировано обеспечены новым местом проживания.

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

Часть 21 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

**Кто должен заключить договоры, предусматривающие переход права собственности на жилое помещение, с собственниками жилых помещений в расселяемых многоквартирных домах и нести ответственность за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств перед собственником освобождаемого жилого помещения?**

Договор, предусматривающие переход права собственности на жилое помещение, заключают с собственниками жилых помещений в расселяемых многоквартирных домах, включенных в решение о КРТ жилой застройки, и, соответственно, будут нести

ответственность за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств перед собственником освобождаемого жилого помещения **лица, обеспечивающие реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, или лицо, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки.**

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 7 настоящей статьи осуществляются на основании 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 - договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение).

Часть 9 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

В соответствии с Градостроительным кодексом (см. часть 1 статьи 66 ГрК РФ), лицом, обеспечивающим реализацию проекта КРТ, может быть:

- Российская Федерация;
- субъект Российской Федерации;
- орган местного самоуправления;
- юридическое лицо, определенное Российской Федерацией;
- юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации;
- лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

Сведения о лице, которое обеспечивает реализацию проекта КРТ жилой застройки (за исключением лица, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки по результатам торгов, которые проводятся после принятия решения о КРТ жилой застройки) включаются в решение о комплексном развитии территории, которое подлежит опубликованию (пункт 4 части 1 статьи 67, пункт 4 части 6 статьи 66 ГрК РФ). В случае, если заключить с собственниками жилых помещений и исполнить договоры, предусматривающие переход права собственности на жилое помещение, вменена в обязанность лица, с которым органом государственной власти или органом местного самоуправления заключен договор о КРТ жилой застройки, то такая обязанность должна быть отражена в договоре о КРТ жилой застройки.

**Какие сведения должен содержать договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение? Кто направляет проект такого договора собственнику жилого помещения?**

Требования к договору, предусматривающему переход права собственности на жилое помещение, освобождаемого собственником при реализации проекта КРТ жилой застройки, установлены Жилищным кодексом.

**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).

Часть 11 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

Проект договора, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение и содержащий указанные сведения, направляется собственнику квартиры **заказным письмом с уведомлением о вручении** лицом, с которым собственником должен быть заключен такой договор (см. часть 14 статьи 32<sup>1</sup> ЖК РФ).

*См. также ответ на вопросы: Кто должен заключить договоры, предусматривающие переход права собственности на жилое помещение, с собственниками жилых помещений в расселяемых многоквартирных домах и нести ответственность за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств перед собственником освобождаемого жилого помещения? Последствия незаключения договора о переходе права собственности на жилое помещение.*

### **Последствия незаключения договора о переходе прав собственности на жилое помещение**

Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, подлежит заключению собственником жилого помещения в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством (см. часть 10 статьи 32<sup>1</sup> ЖК РФ).

На рассмотрение проекта договора о переходе права собственности на квартиру в многоквартирном доме, включенном в решение о КРТ жилой застройки (неаварийном, но соответствующем установленным критериям), Жилищный кодекс отводит **45 дней** со дня получения собственником проекта такого договора, отправленного заказным письмом с уведомлением о вручении. Если за этот срок собственник квартиры и лицо, с которым должен быть заключен такой договор, не пришли к соглашению об условиях договора и договор не заключен, указанное лицо **вправе обратиться в суд и потребовать понуждения собственника к заключению договора, предусматривающего переход к нему права собственности на жилое помещение, освобождения помещения и передаче его в собственность указанного лица.**

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, обеспечивающее реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, указанное в Градостроительном кодексе Российской Федерации, 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.

Часть 14 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

### Могут ли собственники подлежащих освобождению квартир пользоваться ими какое-то время после предоставления им возмещения в денежной форме?

Если у собственника жилого помещения, которое должно быть освобождено, нет в собственности иных жилых помещений, то по заявлению такого собственника ему должно быть предоставлено право пользоваться жилым помещением на **срок не более чем 6 месяцев** после предоставления ему равноценного возмещения в денежной форме. При этом в договоре, предусматривающем переход права собственности на жилое помещение, может быть определен более продолжительный срок.

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.

Часть 5 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

### Могут ли собственники комнат в коммунальной квартире при ее расселении в рамках комплексного развития территории получить отдельные квартиры?

Предоставление собственникам комнат в коммунальной квартире отдельной квартиры является одной из дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений, которые могут быть определены нормативным правовым актом субъекта РФ и решением о КРТ жилой застройки. При этом федеральным законом предусмотрено, что такие коммунальные квартиры должны быть коммунальными на 1 января 2021 года (то есть гарантии не могут распространяться на квартиры, которые стали коммунальными квартирами после указанной даты).

Взамен освобождаемой собственником или нанимателем по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой **на 1 января 2021 года**, во включенном в решение о комплексном развитии жилой территории многоквартирном доме ему может быть предоставлена в собственность или по договору социального найма отдельная квартира, **если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и решением о комплексном развитии жилой территории**. В случае, если освобождаемая комната (комнаты) в коммунальной квартире находится в общей собственности двух или более лиц, отдельная квартира предоставляется всем таким лицам в общую собственность.

Часть 8 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»

Например, такая дополнительная мера определена Положением о комплексном развитии территорий в Нижегородской области (пункт 7.6)<sup>20</sup>.

**Рекомендация:** проверьте, определена ли такая дополнительная жилищная гарантия в вашем субъекте РФ.

**Какие дополнительные права есть у граждан, являющихся собственниками квартир и состоящих на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма (очередники)?**

Субъектом РФ может быть принят нормативный правовой акт о предоставлении собственникам жилых помещений, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, **во внеочередном порядке жилых помещений по норме предоставления** на одного человека, установленной субъектом Российской Федерации.

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**.

Часть 13 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

В случае, если субъектом РФ не установлена такая мера поддержки, то собственники квартир, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении,

<sup>20</sup> Утверждено постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области».

предоставляемом по договору социального найма, сохраняют право состоять на таком учете (снимаются с учета только в случаях, предусмотренных статьей 56 ЖК РФ).

**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.**

Часть 12 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

**Что делать, если на квартиру, которая должна быть освобождена при реализации проекта КРТ жилой застройки, зарегистрирована ипотека?**

Наличие ипотеки не является препятствием для заключения договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение. **Ипотека переходит на жилое помещение, предоставляемое собственнику.** Государственная регистрация ипотеки в отношении предоставляемого жилого помещения осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности на такое жилое помещение без заявления на основании договора, предусматривающего переход права собственности.

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.

Часть 15 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

**Государственная регистрация ипотеки в отношении равнозначного жилого помещения или другого жилого помещения, предоставляемого в соответствии со статьей 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса Российской Федерации собственнику обремененного ипотекой жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, подлежащей комплексному развитию, осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности на предоставляемое жилое помещение без заявления на основании договора, предусматривающего переход права собственности и заключенного в соответствии со статьей 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса Российской Федерации, либо на основании вступившего в законную силу решения суда о понуждении к заключению указанного договора.** Очередность залогодержателей в отношении

передаваемого жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости о государственной регистрации ипотеки в отношении жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, подлежащей комплексному развитию.

Часть 8 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»

## 2.2. Жилищные права нанимателей квартир в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но соответствующих установленным критериям и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки

Жилищные права граждан – нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но отвечающих установленным критериям «ветхости» и неблагоустроенности и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки решением о КРТ жилой застройки, защищаются статьей 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса. Гарантии жилищных прав установлены для нанимателей жилых помещений в таких МКД, предоставленных:

- а) по договору социального найма<sup>21</sup>;
- б) по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования<sup>22</sup>.

Далее под «нанимателями» будут подразумеваться обе категории нанимателей, указанные выше.

Защита жилищных прав нанимателей жилых помещений частного жилищного фонда при реализации проектов КРТ жилой застройки законодательством не предусмотрена.

### Что получит наниматель жилого помещения взамен освобождаемого жилого помещения?

Нанимателю жилого помещения взамен освобождаемого им жилого помещения **предоставляется другое жилое помещение по договору социального найма, а по заявлению нанимателя – на праве собственности.**

Такое другое жилое помещение должно иметь (см. часть 6 статьи 32<sup>1</sup> ЖК РФ):

- общую площадь, жилую площадь **не меньше** общей площади, жилой площади освобождаемого жилого помещения;

<sup>21</sup> В соответствии с частью 1 статьи 49 ЖК РФ, по договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда.

<sup>22</sup> По договорам найма жилищного фонда социального использования предоставляются жилые помещения государственного, муниципального и частного жилищных фондов - жилые помещения в наемных домах социального использования, см. пункт 1 части 3 статьи 19, часть 2 статьи 91<sup>16</sup> ЖК РФ.

- количество комнат **не меньше** количества комнат в освобождаемом жилом помещении.

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.**

Часть 6 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

### Имеет ли наниматель жилого помещения право на получение равнозначного жилого помещения?

Нормативным правовым актом субъекта РФ может быть предусмотрено право нанимателей жилых помещений получить **равнозначное жилое помещение.**

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.

Часть 7 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

**Рекомендация:** проверьте, установлено ли в вашем субъекте РФ право нанимателей квартир в МКД, соответствующим критериям, на получение равнозначного помещения взамен освобождаемого. Если да, то какие стандарты такого равнозначного жилого помещения установлены.

*О стандартах равнозначного жилого помещения см. ответ на вопрос «Что такое равнозначное жилое помещение? В каком случае оно предоставляется?».*

## Может ли наниматель получить другое жилое помещение в собственность, а не внаем?

Да, **предоставление нанимателю другого жилого помещения в собственность возможно**. Для этого необходимо соответствующее заявление нанимателя освобождаемого жилого помещения.

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**.

Часть 6 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

## Могут ли наниматели комнат в коммунальной квартире при ее расселении в рамках комплексного развития территории получить отдельные квартиры?

Предоставление **нанимателям по договору социального найма** комнат в коммунальной квартире отдельной квартиры является одной из дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями нанимателей, которые могут быть определены нормативным правовым актом субъекта РФ и решением о КРТ жилой застройки. При этом федеральным законом предусмотрено, что такие коммунальные квартиры должны быть коммунальными на 1 января 2021 года (то есть гарантии не могут распространяться на квартиры, которые стали коммунальными квартирами после указанной даты).

Взамен освобождаемой собственником или **нанимателем по договору социального найма** комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой **на 1 января 2021 года**, во включенном в решение о комплексном развитии жилой территории многоквартирном доме ему может быть предоставлена в собственность или по договору социального найма отдельная квартира, если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и решением о комплексном развитии жилой территории. В случае, если освобождаемая комната (комнаты) в коммунальной квартире находится в общей собственности двух или более лиц, отдельная квартира предоставляется всем таким лицам в общую собственность.

Часть 8 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»

**Рекомендация:** узнайте, определена ли такая дополнительная жилищная гарантия в вашем субъекте РФ.

Какие дополнительные права есть у граждан, являющихся нанимателями квартир и состоящих на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма (очередники)?

Субъектом РФ может быть принят нормативный правовой акт о предоставлении **нанимателям жилых помещений по договору социального найма**, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, **во внеочередном порядке жилых помещений по норме предоставления на одного человека, установленной субъектом Российской Федерации.**

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.**

Часть 13 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

В случае, если субъектом РФ не установлена такая мера поддержки, то наниматели квартир, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, сохраняют право состоять на таком учете (снимаются с учета только в случаях, предусмотренных статьей 56 ЖК РФ).

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.**

Часть 12 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса

### III. Имущественные права собственников индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов и земельных участков, на которых расположены такие дома

Какие индивидуальные жилые дома, дома блокированной застройки, садовые дома и земельные участки, на которых расположены такие дома, может затронуть решение о КРТ жилой застройки?

Земельные участки и расположенные на них индивидуальные жилые дома, дома блокированной застройки, садовые дома **могут быть включены в границы территории комплексного развития решением о КРТ жилой застройки без согласия их собственников.**

Земельные участки и расположенные на них индивидуальные жилые дома, дома блокированной застройки, садовые дома, которые находятся в границах территории комплексного развития и **признаны аварийными или соответствуют критериям, установленным субъектом РФ, могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ.** Другие земельные участки и расположенные на них индивидуальные жилые дома, дома блокированной застройки, садовые дома, которые находятся в границах территории комплексного развития, **не могут быть изъяты.**

Земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки или решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Часть 7 статьи 65 Градостроительного кодекса

В целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории:

...

3) земельные участки с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения...

Пункт 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса

Жилищный кодекс не содержит специальных жилищных гарантий собственникам индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов, признанных аварийными или соответствующих установленным критериям, при их изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ.

Изъятие для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ земельных участков и расположенных на них индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов, признанных аварийными или соответствующих установленным критериям, осуществляется в порядке, установленном главой VII.1, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 56<sup>12</sup> Земельного кодекса Российской Федерации (далее также – Земельный кодекс, ЗК РФ).

Изъятие для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ земельных участков и расположенных на них индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов, признанных аварийными или соответствующих установленным критериям, осуществляется **на основании решения об изъятии и в соответствии с соглашением об изъятии, заключаемым с их собственниками.**

Лицо, обеспечивающее реализацию решения о КРТ жилой застройки, в том числе лицо, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки, имеет право (но не обязан) договориться с собственником **о выкупе** у собственника земельного участка и расположенных на нем индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома и иных вспомогательных объектов на условиях **добровольной рыночной сделки и по согласованной цене** в соответствии с гражданским законодательством. В этом случае не потребуется применение процедуры изъятия в целях КРТ земельного участка и расположенного на нем дома, признанного аварийным или соответствующего установленным критериям.

*См. также ответ на вопрос «Какие еще жилые здания, кроме многоквартирных домов, могут быть включены в решение о КРТ жилой застройки?».*

**Порядок изъятия для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ земельного участка и расположенного на нем индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома, признанного аварийным или соответствующего установленным критериям**

Решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ земельного участка и расположенных на нем индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома и иных вспомогательных объектов принимается уполномоченным органом власти (местного самоуправления), принявшем решение о КРТ жилой застройки (см. пункт 2 статьи 56<sup>12</sup> ЗК РФ).

Решение об изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории принимается:

1) уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Российской Федерации, за исключением случая, предусмотренного подпунктом 2 настоящего пункта;

2) уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Российской Федерации по инициативе высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого

расположена территория, подлежащая комплексному развитию, либо если решение о комплексном развитии территории принято высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

3) уполномоченным органом местного самоуправления в случае, если решение о комплексном развитии территории принято главой местной администрации.

Пункт 2 статьи 56<sup>12</sup> Земельного кодекса

Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки может быть принято на основании ходатайства об изъятии лица, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки в соответствии с Градостроительным кодексом (далее – застройщик) (см. подпункт 4 пункта 1 статьи 56<sup>4</sup> ЗК РФ).

Уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления:

- в срок не более чем 30 дней со дня поступления ходатайства об изъятии земельного участка направляют запрос в орган регистрации прав в целях **выявления лиц**, земельные участки которых подлежат изъятию, и которым принадлежат расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества (см. пункт 10 статьи 56<sup>4</sup> ЗК РФ);
- в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на земельные участки, подлежащие изъятию, а также о зарегистрированных правах на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, **не менее чем за 60 дней до принятия решения об изъятии** земельного участка обязаны (см. пункт 1 статьи 56<sup>5</sup> ЗК РФ):
  - обеспечить опубликование сообщения о планируемом изъятии земельного участка в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов;
  - обеспечить размещение сообщения о планируемом изъятии земельного участка на официальном сайте уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
  - обеспечить размещение сообщения о планируемом изъятии земельного участка, на информационном щите в границах населенного пункта, на территории которого расположен земельный участок, подлежащий изъятию;
- в течение 7 рабочих дней со дня принятия решения об изъятии **сообщение о принятом решении об изъятии** земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества должно быть:
  - опубликовано в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) правовых актов,
  - размещено на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"
  - размещено на информационном щите в границах территории, в отношении которой уполномоченным органом принято решение о ее комплексном развитии,

- в течение 7 рабочих дней со дня принятия решения об изъятии **копия решения об изъятии должна быть направлена** собственнику земельного участка (см. пункт 4 статьи 56<sup>12</sup> ЗК РФ).

Решение об изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости действует в течение трех лет со дня его принятия (см. пункт 13 статьи 56<sup>6</sup> ЗК РФ).

Решение об изъятии **может быть обжаловано в суде в течение 3 месяцев** со дня уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии (см. пункт 14 статьи 56<sup>6</sup> ЗК РФ).

**Какое возмещение предоставляется собственнику земельного участка и расположенного на нем индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома по соглашению об изъятии?**

Соглашение об изъятии земельного участка и (или) объектов недвижимости заключается в письменной форме между собственником изымаемой недвижимости и уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, либо застройщиком (см. пункт 1 статьи 56<sup>10</sup> ЗК РФ).

Проект соглашения об изъятии недвижимости направляется для подписания собственнику земельного участка в порядке, указанном в пунктах 2 – 7 статьи 56<sup>10</sup> ЗК РФ.

Одновременно с проектом соглашения об изъятии недвижимости направляются (см. пункт 4 статьи 56<sup>10</sup> ЗК РФ):

1) кадастровый паспорт земельного участка, подлежащего изъятию в соответствии с соглашением об изъятии недвижимости, а также кадастровые паспорта расположенных на таком земельном участке зданий, сооружений;

2) отчет об оценке рыночной стоимости изымаемого земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, а также отчет об оценке размера убытков, причиняемых изъятием земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества;

3) отчет об оценке земельного участка и (или) иных объектов недвижимого имущества, предоставляемых взамен изымаемых, в случае, если условиями соглашения об изъятии недвижимости предусмотрено предоставление земельного участка или иных объектов недвижимого имущества взамен изымаемых объектов недвижимого имущества.

**Соглашение, заключаемое в связи с изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, должно содержать:**

1) выкупную цену земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в случае, если земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества находятся в собственности физических или юридических лиц;

2) размер убытков, подлежащих возмещению в связи с изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

3) иные условия, предусмотренные пунктом 1 статьи 56<sup>9</sup> настоящего Кодекса.

Пункт 6 статьи 56<sup>12</sup> Земельного кодекса

Таким образом, **размер возмещения** за изымаемый земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости включает в себя **рыночную стоимость земельного участка, рыночную стоимость** расположенного на нем индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома, а также размер убытков, причиняемых изъятием.

После получения проекта соглашения об изъятии недвижимости собственник вправе (пункт 9 статьи 56<sup>10</sup> ЗК РФ):

- подписать соглашение об изъятии недвижимости;
- или направить уведомление об отказе в подписании соглашения об изъятии недвижимости;
- или направить предложения об изменении условий данного соглашения, в том числе предложение об изменении размера возмещения. К предложениям об изменении размера возмещения должны быть приложены обосновывающие это изменение документы.

*См. также ответ на вопрос «Последствия незаключения соглашения об изъятии недвижимости».*

**Может ли собственник земельного участка и расположенного на нем индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома получить взамен изымаемой недвижимости другой земельный участок, дом?**

Да, соглашением об изъятии недвижимости при согласии собственника может быть предусмотрено предоставление такому собственнику земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества (пункты 3 и 4 статьи 56<sup>9</sup> ЗК РФ).

В этом случае в соглашении об изъятии недвижимости в том числе указываются рыночная стоимость передаваемых земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, а также разница между размером возмещения и рыночной стоимостью передаваемых или предоставляемых объектов недвижимого имущества, порядок оплаты такой разницы лицу, у которого изымаются земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимости (см. пункт 4 статьи 56<sup>9</sup> ЗК РФ).

Размер возмещения уменьшается на величину, равную рыночной стоимости земельного участка и (или) иных объектов недвижимого имущества, передаваемых или предоставляемых в собственность взамен изымаемых объектов недвижимого имущества. Доплата собственником изымаемого имущества в случае, если рыночная стоимость предоставляемой недвижимости больше, чем размер возмещения, законодательством не предусмотрена.

При наличии согласия лиц, у которых изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, в соглашении об изъятии недвижимости может быть предусмотрено предоставление им земельных участков и (или)

иных объектов недвижимого имущества взамен изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с пунктами 4 и 5 настоящей статьи.

Пункт 3 статьи 56<sup>9</sup> Земельного кодекса

В случае, предусмотренном пунктом 3 настоящей статьи, в соглашении об изъятии недвижимости указываются:

1) кадастровые номера земельных участков, передаваемых или предоставляемых взамен изымаемых земельных участков;

2) рыночная стоимость земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, передаваемых или предоставляемых на праве собственности взамен изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

3) рыночная стоимость иных прав, на которых предоставляются земельные участки взамен изымаемых земельных участков;

4) срок передачи объектов недвижимого имущества взамен изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

5) разница между размером возмещения за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости и рыночной стоимостью передаваемых или предоставляемых взамен объектов недвижимого имущества, прав на них, порядок оплаты такой разницы лицу, у которого изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости. Размер возмещения уменьшается на величину, равную рыночной стоимости земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, передаваемых или предоставляемых в собственность взамен изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, или рыночной стоимости иных прав, на которых предоставляются земельные участки и (или) иные объекты недвижимого имущества взамен изымаемых объектов недвижимого имущества.

Пункт 4 статьи 56<sup>9</sup> Земельного кодекса

К соглашению об изъятии недвижимости, предусматривающему изъятие земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества путем предоставления возмещения за них собственнику или обмена на иное недвижимое имущество, **применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже или мене.**

Пункт 7 статьи 56<sup>9</sup> Земельного кодекса

### Последствия незаключения соглашения об изъятии недвижимости

Если **в течение 1 месяца** со дня, когда собственнику предоставлена возможность ознакомиться с проектом соглашения об изъятии недвижимости, соглашение об изъятии не заключено, **решение об изъятии** земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества **принимается судом** (см. пункт 9 статьи 56<sup>12</sup> ЗК РФ).

В случае, если соглашение, указанное в пункте 6 настоящей статьи, не заключено в течение одного месяца со дня, когда лицу, у которого в соответствии с настоящей статьей изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, предоставлена возможность ознакомиться с проектом такого соглашения, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления обращается в суд с иском об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, о прекращении соответствующих прав лиц, являющихся собственниками земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

Пункт 9 статьи 56<sup>12</sup> Земельного кодекса

**В течение 7 дней** со дня вынесения судом решения об изъятии земельного участка и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ и о предоставлении возмещения в связи с изъятием **денежные средства в счет такого возмещения** перечисляются на банковский счет, указанный собственником, или на депозит нотариуса в случае отсутствия информации о таком банковском счете (пункт 11 статьи 56<sup>12</sup> ЗК РФ).

**Решение суда об изъятии может быть оспорено в части размера компенсации** за изъятые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества (пункт 13 статьи 56<sup>12</sup> ЗК РФ).

#### IV. Права собственников и нанимателей квартир в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но соответствующих установленным критериям, по принятию решений о включении таких домов в проект решения о КРТ жилой застройки, об исключении из проекта решения о КРТ жилой застройки или из принятого решения о КРТ жилой застройки

В случае если многоквартирный дом включен в проект решения о КРТ жилой застройки как соответствующий установленным критериям, **собственники жилых помещений** в таком многоквартирном доме **могут принять решение как о включении их многоквартирного дома в границы территории, на которой планируется комплексное развитие (в соответствии с проектом решения о КРТ жилой застройки), так и об исключении их дома из границ такой территории, из проекта решения о КРТ жилой застройки.** Любое из этих решений должно быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

...

4.6) принятие решения **о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию** в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, а также принятие решения **об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки**, принятие решения по обеспечению жилищных прав граждан в соответствии со статьей 32<sup>1</sup> настоящего Кодекса, если необходимость принятия такого решения предусмотрена федеральным законом...

Пункт 4<sup>б</sup> части 2 статьи 44 Жилищного кодекса

Для принятия того или иного решения **необходимо соблюдение требований Жилищного кодекса**, в том числе решение должно быть принято в определенный срок, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ (пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ).

Виды возможных общих собраний в многоквартирном доме, связанных с КРТ жилой застройки, и сроки их проведения показаны на схеме.



**Схема. Общие собрания и сроки их проведения в многоквартирном доме, соответствующем установленным критериям и включенном в проект решения о КРТ жилой застройки, по вопросам включения в) проект решение о КРТ жилой застройки, исключения из проекта такого решения, из решения о КРТ**

Как собственники помещений в многоквартирном доме, соответствующем установленным критериям, могут принять решение о включении их дома в границы территории, подлежащей комплексному развитию?

Собственники помещений в многоквартирном доме, соответствующем установленным критериям, официально узнают о том, что их дом предполагается включить в границы территории, на которой планируется осуществить комплексное развитие, из опубликованного проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки (но такое предварительное намерение может обсуждаться с ними в рабочем порядке и раньше). Проект решения о КРТ жилой застройки не является окончательным документом. В него могут быть внесены изменения в зависимости от того, какие решения примут общие собрания собственников помещений в многоквартирных домах, соответствующих установленным критериям и расположенных в границах территории, указанных в проекте решения о КРТ жилой застройки.

Процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки состоит из следующих этапов:

1) **подготовка проекта решения** о комплексном развитии территории жилой застройки и его согласование в **случаях, установленных настоящим Кодексом**;

2) **опубликование** проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

3) **проведение общих** собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки. Предельный срок для проведения таких общих собраний устанавливается нормативным актом субъекта Российской Федерации и не может быть менее одного месяца...

Пункты 1 – 3 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса

Решением общего собрания собственники помещений могут подтвердить, что они согласны на включение их многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, на которой будет осуществляться комплексное развитие. В этом случае протокол общего собрания, содержащий решение собственников о включении многоквартирного дома в границы территории КРТ, будет основанием для того, чтобы многоквартирный дом был включен в утверждаемое решение о КРТ жилой застройки.

Для проведения общего собрания для принятия решения о включении многоквартирного дома в границы территории, подлежащей комплексному развитию, отводится определенный срок. **Предельный срок для проведения общих собраний** устанавливается нормативным актом субъекта Российской Федерации и **не может быть менее 1 месяца** (требование пункта 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ).

Как показал анализ региональных правовых актов, предельный срок для проведения общих собраний, установленный в разных регионах, варьируется от 30 до 90 дней с даты опубликования проекта решения о КРТ.

**Рекомендация:** инициатору общего собрания необходимо учитывать срок для проведения общих собраний по вопросу включения многоквартирных домов в решение о КРТ жилой застройки, установленный субъектом РФ, в котором расположен многоквартирный дом.

Необходимо также иметь в виду, что **наниматели квартир, которые предоставлены им по договорам социального найма** или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, **голосуют по этому вопросу вместо государственных и муниципальных собственников как их представители** (часть 3<sup>2</sup> статьи 45 ЖК РФ). Для подтверждения своего права голосовать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки нанимателям достаточно предъявить договор о социальном найме жилого помещения или договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. При отсутствии у нанимателя такого договора в качестве подтверждения наличия такого договора инициатору общего собрания могут быть предоставлены списки нанимателей жилых помещений органом

субъекта РФ или местного самоуправления, выступающим от лица собственника таких жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

**При определении кворума** общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для рассмотрения вопроса о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, **учитываются только голоса собственников жилых помещений (квартир)** в многоквартирном доме (и их представителей). **Общее собрание** правомочно принимать решение по такому вопросу (**имеет кворум**), если в нем приняли участие собственники жилых помещений либо их представители, обладающие **более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений** в многоквартирном доме.

В рассмотрении вопроса, предусмотренного пунктом 4.6 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса *<о включении многоквартирного дома в границы территории КРТ или об исключении>*, **принимают участие собственники жилых помещений** в многоквартирном доме или **их представители**. Такое **общее собрание правомочно**, если в нем приняли участие собственники жилых помещений либо их представители, обладающие **более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений** в многоквартирном доме. При этом при рассмотрении данного вопроса в отношении жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, **представителями собственников признаются наниматели таких жилых помещений**.

Часть 3<sup>2</sup> статьи 45 Жилищного кодекса

**При принятии решения общего собрания также учитываются голоса только собственников жилых помещений в доме и нанимателей квартир по договору социального найма.** В соответствии с пунктом 1 части 1<sup>3</sup> статьи 46 ЖК РФ, решение общего собрания по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о КРТ жилой застройки, принимается **не менее чем двумя третями голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме.**

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, указанным в пункте 4.6 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, принимается:

1) по вопросу **о включении** многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, **не менее чем двумя третями голосов собственников жилых помещений либо их представителей** от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме...

Пункт 1 части 1<sup>3</sup> статьи 46 Жилищного кодекса

Могут ли собственники жилых помещений в многоквартирном доме, не признанном аварийным, но соответствующим установленным критериям, принять решение об исключении их дома из проекта решения о КРТ жилой застройки, решение об исключении их дома из уже принятого решения о КРТ жилой застройки?

Собственники помещений в многоквартирном доме, соответствующем установленным критериям и включенном в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о КРТ жилой застройки, вправе на общем собрании собственников помещений в таком многоквартирном доме принять **решение об исключении их дома из границ** такой территории, из проекта решения о КРТ жилой застройки (см. пункт 4<sup>б</sup> части 2 статьи 44 ЖК РФ).

**Рекомендации:** инициаторам общего собрания для принятия решения об исключении многоквартирного дома, соответствующего установленным критериям, из проекта решения о КРТ жилой застройки рекомендуется проводить такие собрания в тот же срок, который установлен субъектом РФ для общих собраний для принятия решения о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки в соответствии с пунктом 3 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса.

**Решение об исключении многоквартирного дома**, соответствующего установленным критериям, **из уже принятого решения о КРТ жилой застройки** может быть принято общим собранием собственников помещений в таком доме (пункт 4<sup>б</sup> части 2 статьи 44 ЖК РФ) **только до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ жилой застройки** (часть 6 статьи 67 ГрК РФ).

В случае, если проект КРТ жилой застройки реализуется в соответствии с договором о КРТ жилой застройки, то срок подготовки и предоставления на утверждение исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления документации по планировке территории, а также срок утверждения определяется договором о КРТ (см. пункты 5 и 7 части 4 статьи 68 ГрК РФ).

Обращаем внимание, что решение об исключении многоквартирного дома, соответствующего установленным критериям, из уже принятого решения о КРТ жилой застройки может быть принято общим собранием как в доме, который был включен в такое решение по результатам принятого общим собранием решения о включении такого дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о КРТ жилой застройки, так и в доме, который был включен в решение о КРТ жилой застройки на основании того, что общее собрание в таком доме не было проведено в установленный срок (часть 5 статьи 67 ГрК РФ).

Исключение указанного в части 4 настоящей статьи многоквартирного дома из решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе многоквартирного дома, включенного в такое решение в соответствии с частью 5 настоящей статьи, осуществляется на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в таком многоквартирном доме, если такое решение принято **до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.**

Часть 4 статьи 67 Градостроительного кодекса

Необходимо также иметь в виду, что наниматели квартир, которые предоставлены им по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, голосуют по этому вопросу как представители государственного или муниципального собственника (часть 3<sup>2</sup> статьи 45 ЖК РФ). Для подтверждения своего права голосовать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу об исключении многоквартирного дома из проекта решения о КРТ жилой застройки, из принятого решения о КРТ жилой застройки нанимателям достаточно предъявить договор социального найма жилого помещения или договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Если такого договора у нанимателя нет, подтверждением права нанимателя участвовать в общем собрании и голосовать по вопросу включения многоквартирного дома в решение о КРТ жилой застройки может быть список нанимателей, предоставленный инициатору общего собрания уполномоченным органом субъекта РФ или местного самоуправления, выступающим от лица собственника таких жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, соответствующем установленным критериям, для принятия решения об исключении многоквартирного дома из проекта решения о КРТ жилой застройки, из принятого решения о КРТ жилой застройки должно иметь **кворум, который определяется по числу голосов только собственников жилых помещений** (квартир) в многоквартирном доме (и их представителей). Общее собрание правомочно принимать решение по данному вопросу (**имеет кворум**), если в нем приняли участие собственники жилых помещений либо их представители, обладающие **более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений** в многоквартирном доме (часть 3<sup>2</sup> статьи 45 ЖК РФ).

При принятии решения об исключении многоквартирного дома из проекта решения о КРТ жилой застройки, из уже принятого решения о КРТ жилой застройки также учитываются голоса только собственников жилых помещений в доме (и их представителей). Решение общего собрания по вопросу об исключении многоквартирного дома из границ территории, подлежащей комплексному развитию, и из проекта решения о комплексном развитии такой территории, из уже принятого решения о КРТ жилой застройки принимается **не менее чем одной третью голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме** (см. пункт 2 части 1<sup>3</sup> статьи 46 ЖК РФ).

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, указанным в пункте 4.6 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, принимается:

...

2) по вопросу **об исключении** многоквартирного дома из границ территории, подлежащей комплексному развитию, и из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки **не менее чем одной третью голосов собственников жилых**

**помещений** либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме.

Пункт 2 части 1<sup>3</sup> статьи 46 Жилищного кодекса

Какие будут последствия, если собственники квартир в многоквартирном доме, соответствующем установленным критериям, не проведут общее собрание в установленный срок?

Включенные в проект решения о КРТ жилой застройки многоквартирные дома, соответствующие установленным критериям, **общие собрания собственников помещений в которых не были проведены** в установленный для этого срок, **включаются в решение о КРТ жилой застройки.**

Указанные в части 4 настоящей статьи и включенные в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирные дома, **общие собрания собственников помещений в которых не были проведены в установленный для этого срок, включаются в решение о комплексном развитии территории.**

Часть 5 статьи 67 Градостроительного кодекса

Общее собрание может быть «не проведено» в двух случаях:

1) **общее собрание не созывалось**, поэтому оно не было проведено. Такой случай маловероятен, поскольку право созывать общее собрание собственников помещений по вопросу включения многоквартирного дома, соответствующего установленным критериям, в границы территории, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о КРТ жилой застройки, предоставлено уполномоченному органу государственной власти или местного самоуправления, подготовившему проект решения о КРТ жилой застройки, либо юридическому лицу, определенному Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации для реализации решения о КРТ жилой застройки (см. часть 2<sup>1</sup> статьи 45 ЖК РФ). Такие органы или юридическое лицо заинтересованы в решении общего собрания, поэтому они будут инициировать его созыв и проведение;

2) общее собрание **было создано, но не имело требуемого кворума** для принятия решения.

В обоих указанных случаях многоквартирный дом, соответствующий установленным критериям, будет включен в решение о КРТ жилой застройки.

В случае, если общее собрание собственников было создано и имело кворум, но решение по вопросу, поставленному на голосование, не было принято из-за того, что не получило требуемого количества голосов, последствия зависят от того, за какой именно вопрос предлагалось проголосовать:

а) если на голосование был поставлен вопрос о **включении** многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, но это решение набрало

менее 2/3 голосов собственников квартир (и их представителей) от общего числа голосов собственников квартир в доме, **решение считается не принятым и многоквартирный дом не подлежит включению** в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории (то есть не может быть включен **в решение о КРТ жилой застройки**);

б) если на голосование был поставлен вопрос об исключении многоквартирного дома из границ территории, подлежащей комплексному развитию, и из проекта решения о КРТ жилой застройки, но это решение набрало менее 1/3 голосов собственников квартир (и их представителей) от общего числа голосов собственников квартир в доме, **решение считается не принятым и многоквартирный дом должен быть включен в решение о КРТ жилой застройки**.

В таблице представлены возможные последствия общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, соответствующих критериям, по различным вопросам в связи с подготовкой и принятием решения о КРТ жилой застройки в зависимости от наличия кворума и результатов голосования.

**Таблица – Правовые последствия общих собраний по вопросу включения многоквартирного дома проект решения о КРТ, исключения из такого решения**

| <b>Вид общего собрания (ОСС)</b>  | <b>Кворум / количество голосов «ЗА»</b>         | <b>Результат ОСС</b>                             | <b>Последствия</b>  |
|---|---|--|---|
| №1 – ОСС для принятия решения <b>о включении</b> МКД в проект решения о КРТ жилой застройки     | Кворум отсутствовал                             | ОСС признается несостоявшимся («не проведенным») | МКД <b>включается</b> в решение о КРТ жилой застройки               |
|   | ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 2/3 | ОСС проведено, решение не принято                | МКД <b>не включается</b> в проект (в решение) о КРТ жилой застройки |
|   | ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 2/3 | ОСС проведено, решение принято                   | МКД <b>включается</b> в проект (в решение) о КРТ жилой застройки    |
| №2 – ОСС для принятия решения <b>об исключении</b> МКД из проекта решения о КРТ жилой застройки | Кворум отсутствовал                             | ОСС признается несостоявшимся («не проведенным») | Действует решение, принятое по результатам проведения ОСС №1        |
|   | ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 1/3 | ОСС проведено, решение не принято                | Действует решение, принятое по результатам проведения ОСС №1        |
|   | ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 1/3 | ОСС проведено, решение принято                   | МКД <b>исключается</b> из проекта решения о КРТ жилой застройки     |
| №3 – ОСС для принятия решения <b>об исключении</b> МКД из решения                               | Кворум отсутствовал                             | ОСС признается несостоявшимся («не проведенным») | Действует решение, принятое по результатам проведения ОСС №1        |

| Вид общего собрания (ОСС) | Кворум / количество голосов «ЗА»                | Результат ОСС                     | Последствия  |
|---------------------------|---|-----------------------------------|--|
| о КРТ жилой застройки     | ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 1/3 | ОСС проведено, решение не принято | Действует решение, принятое по результатам проведения ОСС №1 |
|                           | ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 1/3 | ОСС проведено, решение принято    | МКД <u>исключается</u> из решения о КРТ жилой застройки      |

### Нужно ли проводить общее собрание собственников домов блокированной застройки, жилые помещения в которых зарегистрированы как квартиры?

Федеральным законом от 3 декабря 2021 г. № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ № 476) были внесены изменения в Градостроительный кодекс, предусматривающие новое определение понятия «дом блокированной застройки».

В соответствии с новым определением **домом блокированной застройки признается** жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок (см. пункт 40 статьи 1 ГрК РФ).

Ранее, до внесения таких изменений, в Градостроительном кодексе использовалось понятие «жилой дом блокированной застройки», под которым понимался жилой дом, состоящий из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (пункт 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ).

Таким образом, если до внесения изменений жилой дом блокированной застройки понимался как одно жилое здание (жилой дом), состоящее из нескольких жилых помещений (блоков), то в соответствии с новым определением каждый такой блок признан отдельным жилым зданием (жилым домом), конструктивно сблокированным с другим жилым зданием (жилым домом). В соответствии с Жилищным кодексом, жилой дом признается жилым помещением (часть 2 статьи 16 ЖК РФ).

В статье 16 ФЗ № 476 предусмотрены переходные положения, которыми в том числе установлено, что «блок», отвечающий признакам нового определения понятия «дом блокированной застройки», признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании (часть 1 статьи 16 ФЗ № 476). При этом замена ранее выданных документов или внесение в них изменений, внесение изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости в отношении такого «блока» не требуются и осуществляются по желанию правообладателей объектов недвижимости, а полученные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона документы, которые удостоверяют право на такой «блок», сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления (часть 2 статьи 16 ФЗ № 476).

Ранее «блоки» нередко ошибочно регистрировались в Едином государственном реестре недвижимости как квартиры, хотя в Жилищном кодексе было ранее и остается сейчас следующее определение комнаты: «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» (часть 3 статьи 16 ЖК РФ).

Таким образом, **если жилое помещение, зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости как квартира, соответствует признакам дома блокированной застройки, указанным в пункте 40 статьи 1 Градостроительного кодекса, такое жилое помещение признается домом блокированной застройки.**

Законодательство не предусматривает проведения общего собрания собственников жилых домов (домов блокированной застройки), блокированных с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок, по вопросу их включения в решение о КРТ жилой застройки.

**Земельные участки с расположенными на них домами блокированной застройки могут быть включены** в границы территории, подлежащей комплексному развитию, без согласия их собственников (часть 3 статьи 65 ГрК РФ). В случае признания домов блокированной застройки аварийными или их соответствия критериям, установленным субъектом РФ и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения, возможно **изъятие** домов блокированной застройки и земельных участков, на которых они расположены, **для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ** (см. часть 7 и пункт 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ).

### **Количество голосов собственников комнат в коммунальной квартире при голосовании на общем собрании**

Общее правило состоит в том, что «количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме» (см. часть 3 статьи 48 ЖК РФ).

В отношении собственников комнат в коммунальной квартире Жилищный кодекс установил, что «доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире» (см. часть 2 статьи 42 ЖК РФ).

В свою очередь, «доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты (см. часть 1 статьи 42 ЖК РФ).

Если принять, что каждый квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме дает собственнику 1 голос на общем собрании, то количество голосов собственника комнаты в коммунальной квартире определяется следующим образом:

1. Исходя из общей площади каждой комнаты в коммунальной квартире ( $S_i$ ) и общей площади коммунальной квартиры ( $S_{кв}$ ), определяется площадь помещений, являющихся общим имуществом собственников комнат в коммунальной квартире:

$$S_{ои} = S_{кв} - \sum S_{кi},$$

где:

$S_{ои}$  - площадь помещений, являющихся общим имуществом собственников комнат в коммунальной квартире, кв. м

$S_{кв}$  - общая площадь коммунальной квартиры, кв. м

$\sum S_{кi}$  - сумма общих площадей комнат в коммунальной квартире, кв. м.

2. Количество голосов собственника комнаты в коммунальной квартире на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме определяется в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество, то есть исходя из суммы общей площади его комнаты и доли площади помещений, составляющих общее имущество в коммунальной квартире<sup>23</sup>.

Доля собственника  $i$ -ой комнаты в коммунальной квартире в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире определяется как:

$$D_i = S_{кi} / \sum S_{кi},$$

где:

$D_i$  - доля собственника  $i$ -ой комнаты в коммунальной квартире в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире,

$S_{кi}$  - общая площадь  $i$ -ой комнаты в коммунальной квартире, кв. м

$\sum S_{кi}$  - сумма общих площадей всех комнат в коммунальной квартире, кв. м.

3. Количество голосов собственника комнаты  $i$ -ой комнаты в коммунальной квартире на общем собрании определяется по формуле:

$$\Gamma = \Gamma_{кi} + \Gamma_{оиi},$$

где:

$\Gamma_{кi}$  - количество голосов собственника  $i$ -ой комнаты в коммунальной квартире, определяемое общей площадью комнаты и численно равное общей площади  $i$ -ой комнаты в коммунальной квартире;

$\Gamma_{оиi}$  - количество голосов, определяемое долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире:

$$\Gamma_{оиi} = S_{ои} \times D_i$$

---

<sup>23</sup> См. часть 2 статьи 42 ЖК РФ.

где:

$S_{ои}$  - площадь помещений, являющихся общим имуществом собственников комнат в коммунальной квартире, кв. м

$D_i$  - доля собственника  $i$ -ой комнаты в коммунальной квартире в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире,

### **Пример**

Общая площадь коммунальной квартиры – 60,3 кв. метра.

Площади комнат - 16 и 20 кв. м.

Площадь помещений, относящихся к общему имуществу в коммунальной квартире  $60,3 - (16 + 20) = 24,3$  кв. м.

Доля собственника первой комнаты в праве на общее имущество в коммунальной квартире равна

$$16 / (16 + 20) = 0,444.$$

Доля собственника второй комнаты равна  $20 / (16 + 20) = 0,556$ .

Количество голосов на общем собрании у собственника первой комнаты равно:

$$16 + 24,3 \times 0,444 = 26,79 \text{ голоса.}$$

Количество голосов у собственника второй комнаты:

$$20 + 24,3 \times 0,556 = 33,51 \text{ голоса.}$$

**Входит ли период оформления протокола общего собрания в предельный срок для проведения общих собраний собственников в многоквартирных домах, соответствующих критериям и включенных в проект решения о КРТ жилой застройки, для принятия решения по вопросу о включении многоквартирного дома в границы такой территории?**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в соответствии с порядком, определенным статьей 45 ЖК РФ. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть в том числе указаны «дата, место и время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования опросным путем или очно-заочного голосования время начала и окончания голосования (продолжительность голосования)» (см. пункт 3 части 5 статьи 45 ЖК РФ). Таким образом, проведение общего собрания характеризуется или датой – для общего собрания в форме очного голосования, или периодом голосования (временем между началом и окончанием голосования) – для общего собрания в форме заочного или очно-заочного голосования.

Действия по оформлению решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме протокола общего собрания осуществляются после проведения общего собрания. Об этом свидетельствуют следующие нормы Жилищного кодекса:

– Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было создано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (см. часть 1 статьи 46 ЖК РФ);

– Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, указанным в статье 45 настоящего Кодекса иным лицом, по инициативе которых было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений (см. часть 3 статьи 46 ЖК РФ).

Согласно Требованиям к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ приказом от 28 января 2019 г. № 44/пр (далее – Требования), различаются:

- дата протокола общего собрания - дата подведения итогов общего собрания (окончания подсчета голосов собственников помещений в многоквартирном доме) (см. пункт 6 Требований) и
- дата проведения общего собрания (см. пункт 9 Требований).

Согласно пункту 9 Требований, в качестве даты проведения общего собрания в случае, если оно продолжалось несколько дней, указывается дата начала и дата окончания общего собрания. Место и дата проведения общего собрания, указанные в протоколе, должны соответствовать адресу и дате, указанным в сообщении о проведении общего собрания, направленном собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 статьи 45, частью 2 и 3 статьи 47<sup>1</sup> ЖК РФ и соответствующем требованиям части 5 статьи 45 или части 4 статьи 47<sup>1</sup> ЖК РФ.

Таким образом, согласно Требованиям, датой окончания общего собрания, если оно продолжалось несколько дней, является дата окончания голосования, указанная в сообщении о проведении общего собрания.

Исходя из выше изложенного, можно считать, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, не признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и включенном в проект решения о КРТ жилой застройки, по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, должно считаться проведенным в установленный предельный срок для проведения такого общего собрания, если дата окончания голосования, указанная в сообщении о проведении общего собрания, определена не позднее даты, определенной исходя из даты опубликования проекта решения о комплексном развитии территории

жилой застройки и установленного предельного срока для проведения общих собраний в указанных многоквартирных домах.

Оформление результатов общего собрания в форме протокола и представление подлинников решений и протокола общего собрания лицам, указанным в части 1 статьи 46 ЖК РФ, а затем направление указанными лицами документов общего собрания в орган государственного жилищного надзора, а также их размещение в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства и доведение итогов общего собрания до собственников помещений в многоквартирном доме осуществляются после проведения общего собрания в сроки, указанные в частях 1, 1<sup>1</sup> и 3 статьи 46 Жилищного кодекса. Соответственно, указанные действия могут осуществляться после даты окончания установленного срока для проведения общих собраний в многоквартирных домах, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки.