

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 19.01.2026 № 270
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

19 января 20 26 г.

92. О проекте федерального закона № 1099170-8 "О внесении изменений в статью 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации (в части защиты жилищных прав граждан при реализации проектов комплексного развития территории)" - внесен депутатами Государственной Думы М.Н.Матвеевым, С.П.Обуховым, О.Н.Алимовой, О.А.Михайловым, Р.И.Сулеймановым, В.И.Егоровым

Принято решение:

1. Назначить Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству ответственным по указанному проекту федерального закона.

2. Включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период весенней сессии (март) 2026 года в части программы законопроектной работы комитета.

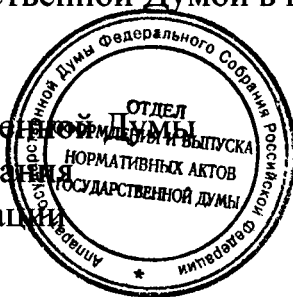
3. Направить указанный проект федерального закона и материалы к нему в комитеты и комиссии Государственной Думы, во фракции в Государственной Думе, Президенту Российской Федерации, в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные органы субъектов Российской Федерации и высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации, Конституционный Суд Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации, комиссию Государственного Совета Российской Федерации по направлению

"Государственное и муниципальное управление" для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также в Правовое управление Аппарата Государственной Думы для подготовки заключения.

4. Установить срок представления в Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству отзывов, предложений и замечаний, а также заключения Правового управления Аппарата Государственной Думы к указанному проекту федерального закона до 18 февраля 2026 года.

5. Установить срок подготовки указанного проекта федерального закона к рассмотрению Государственной Думой в первом чтении – март 2026 года.

Председатель Государственной
Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

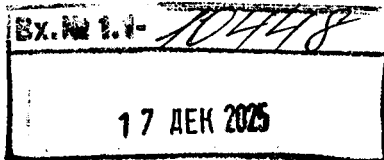


В.В.Володин



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ



16 декабря 2025 г.

№ _____

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

В.В.ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вношу на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в статью 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации (в части защиты жилищных прав граждан при реализации проектов комплексного развития территории)».

- Приложение:
1. Текст законопроекта (на 4 л.);
 2. Пояснительная записка (на 3 л.);
 3. Финансово-экономическое обоснование (на 1 л.);
 4. Перечень федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием данного федерального закона (на 1 л.);
 5. Копия текста законопроекта и материалов к нему, а также сопроводительного письма о внесении законопроекта на магнитном носителе (1 шт.).

Депутаты Государственной Думы

М.Н. Матвеев
С.П. Обухов
О.Н. Алимova
О.А. Михайлов
Р.И. Сулейманов
В.И. Егоров

Вносится
депутатами
Государственной Думы

М.Н. Матвеевым
С.П.Обуховым
О.Н.Алимовой
О.А.Михайловым
Р.И.Сулеймановым
В.И.Егоровым

Проект № 1099170-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

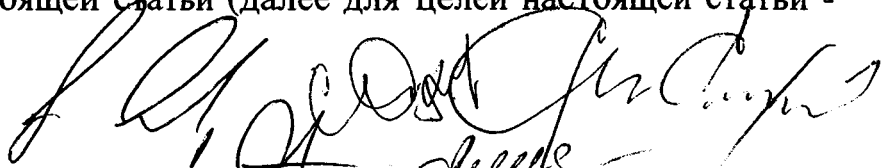
**О внесении изменений в статью 32¹ Жилищного кодекса
Российской Федерации (в части защиты жилищных прав граждан при
реализации проектов комплексного развития территории)**

Статья 1

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

1) часть 3 изложить в следующей редакции:

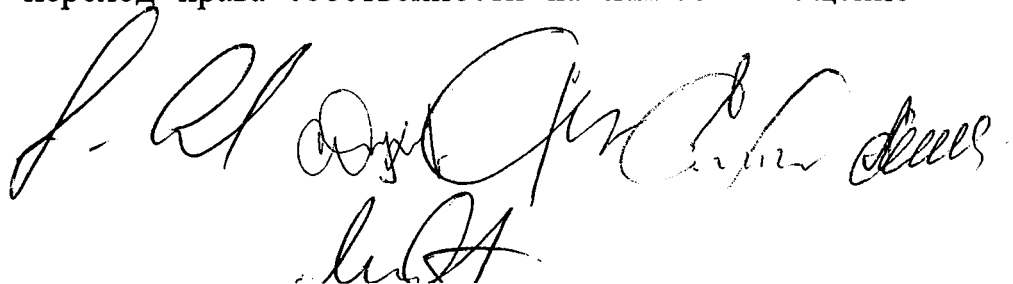
«3. Собственникам жилых помещений в многоквартирных домах,
указанных в части 1 настоящей статьи (далее для целей настоящей статьи -



собственники жилых помещений, многоквартирные дома), взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется равноценное возмещение на день заключения договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение от его собственника к лицу, обеспечивающему реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

При определении размера равноценного возмещения в него включаются равновесная стоимость предлагаемого жилого помещения, равновесная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе равновесная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом доли собственника жилого помещения в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, за исключением убытков, возмещаемых ему по договору, предусматривающему переход права собственности на жилое помещение от его собственника к лицу, обеспечивающему реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

Равновесная стоимость определяется в соответствии с настоящей частью как денежная сумма, за которую предположительно состоялся бы обмен жилыми помещениями между сторонами договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение

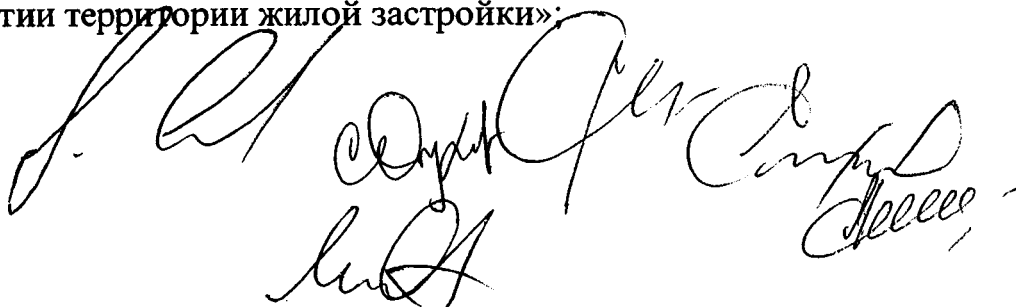


от его собственника к лицу, обеспечивающему реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки.»;

2) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. По заявлению собственника жилого помещения ему предоставляется взамен освобождаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение. Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены требования к местоположению многоквартирного дома, в котором собственнику предоставляется жилое помещение в соответствии с настоящей частью.»;

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

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. There are approximately five distinct marks, including what appears to be a large signature on the left, a smaller one in the center, and several initials or shorter signatures on the right.

4) во втором предложении части 14 слова «размер возмещения»
заменить словами «размер равноценного возмещения».

Статья 2

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

Президент
Российской Федерации

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the President of the Russian Federation, is positioned at the bottom of the page. The signature is written in a cursive, flowing style.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона
«О внесении изменений в статью 32¹ Жилищного кодекса
Российской Федерации (в части защиты жилищных прав граждан при
реализации проектов комплексного развития территории)»

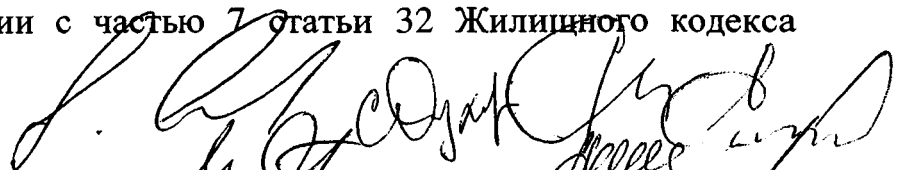
Законопроект подготовлен в целях защиты жилищных прав граждан при реализации проектов комплексного развития территории (далее - КРТ) и предусматривает уточнение отдельных положений статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

На сегодняшний день КРТ является одним из ключевых направлений градостроительного развития субъектов Российской Федерации, которое осуществляется для повышения эффективности использования территорий, создания необходимых условий для развития инфраструктуры, обновления застроенных территорий.

Вместе с тем остается вопрос защиты жилищных и имущественных прав граждан при реализации механизмов КРТ, в частности, возникают проблемы, связанные с оценкой возмещения изымаемых объектов недвижимости (жилое помещение, дом, земельный участок) с предоставлением жилья взамен изымаемого.

Установленный в статье 32 Жилищного кодекса Российской Федерации механизм оценки возмещения за изымаемое жилье действует вне зависимости от видов расселения (КРТ, развитие застроенной территории (РЗТ), инвестиционный меморандум, инициатива застройщика, изъятие земельных участков, расселение из аварийного или ветхого жилья). Это не учитывает особенности механизма реализации КРТ, в котором не участвуют средства федерального бюджета, региональных и местных бюджетов, а задействованы ресурсы лиц, с которыми заключены договоры о КРТ.

В соответствии с частью 3 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется возмещение, определяемое в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса

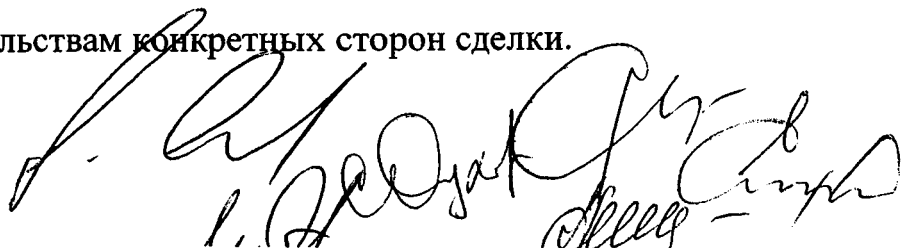


Российской Федерации, на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки (равноценное возмещение).

Вместе с тем в целях обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении КРТ предлагается вместо предусмотренного Жилищным кодексом Российской Федерации определения размера равноценного возмещения на день, предшествующий дню принятия решения о КРТ, установить согласование размера равноценной компенсации на день заключения договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение от его собственника к лицу, обеспечивающему реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, т.к. иногда между этими датами проходят годы и стоимость полученной гражданами компенсации оказывается существенно ниже рыночной, по которой они реально могут приобрести себе новое жильё.

Для обеспечения в полном объеме жилищных прав граждан при осуществлении КРТ законопроектом предлагается использовать равновесную стоимость, определяемую в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» как денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон.

Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

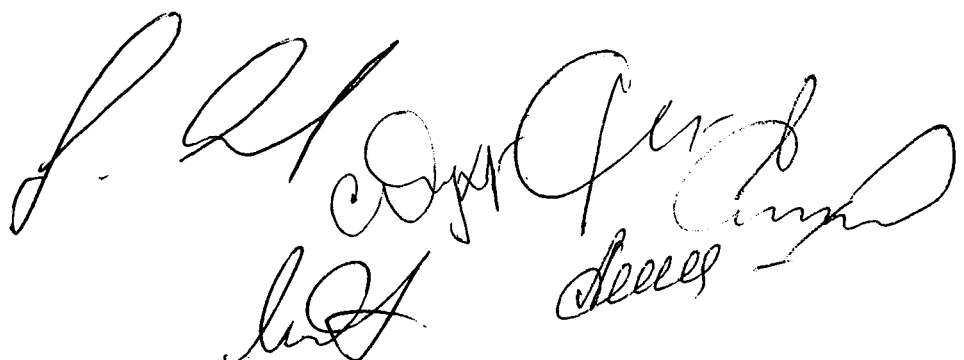


Именно равновесная стоимость отражает особые условия отчуждения объектов (такой закономерный вывод следует из сложившейся судебной практики, например, в постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.01.2024 по делу № А17-10988/2017).

Кроме того, в части 4 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации установлены специальные нормы о требованиях к предоставляемому жилью, которые могут быть приняты только в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москва, Санкт-Петербург, Севастополь.

Такое ограничение необоснованно лишает другие регионы Российской Федерации права самостоятельно определять требования к предоставляемому в рамках КРТ жилью, поскольку в каждом субъекте Российской Федерации (и, соответственно, каждом населенном пункте данного субъекта Российской Федерации) имеются свои отличительные условия при определении равноценного возмещения собственнику изымаемого объект недвижимости.

Таким образом, законопроектом предлагается при реализации КРТ учитывать выбор собственником изымаемого жилого помещения варианта равноценного возмещения в денежном выражении и (или) в натуральной форме, а также предоставить полномочия всем субъектам Российской Федерации по определению требований к местоположению предлагаемого жилого помещения.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
проекта федерального закона
«О внесении изменений в статью 32¹ Жилищного кодекса
Российской Федерации (в части защиты жилищных прав граждан при
реализации проектов комплексного развития территории)»

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

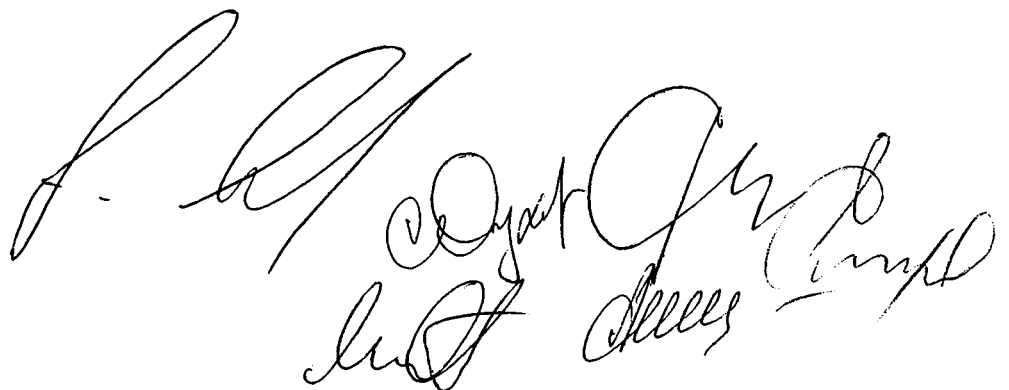


Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature on the left and several smaller signatures and initials on the right.

ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в статью 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации (в части защиты жилищных прав граждан при реализации проектов комплексного развития территории)»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 32¹ Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия федеральных законов.

The image shows several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a large, stylized signature. To its right, there are several smaller signatures and initials, some of which appear to be names or abbreviations. The handwriting is cursive and somewhat difficult to decipher.