
 Подготовлена редакция документа с изменениями, не вступившими в силу

"Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023)

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

Перспективы и риски арбитражных споров и споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 32 ЖК РФ

 Развернуть

КонсультантПлюс: примечание.

Ч. 1 ст. 32 во взаимосвязи с другими нормами признана частично не соответствующей Конституции РФ (Постановление КС РФ от 25.04.2023 N 20-П). О правовом регулировании до внесения изменений см. п. 2 Постановления.

1. Жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных **нужд**. Предоставление возмещения за часть жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

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

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

2. Изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

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

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

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

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

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

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

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

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

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

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

6. **Возмещение** за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения. Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения. При этом по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования жилым помещением, если у прежнего собственника не имеется в

собственности иных жилых помещений, не более чем на шесть месяцев после предоставления возмещения прежнему собственнику жилого помещения, если соглашением с прежним собственником жилого помещения не установлено иное. (в ред. Федерального [закона](#) от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

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

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

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

КонсультантПлюс: примечание.

Ч. 8 ст. 32 во взаимосвязи с другими нормами признана частично не соответствующей Конституции РФ ([Постановление](#) КС РФ от 25.04.2023 N 20-П). О правовом регулировании до внесения изменений см. [п. 2](#) Постановления.

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

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

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

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

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

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

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

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

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

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

КонсультантПлюс: примечание.

Ч. 10 ст. 32 во взаимосвязи с другими нормами признана частично не соответствующей Конституции РФ ([Постановление](#) КС РФ от 25.04.2023 N 20-П). О правовом регулировании до внесения изменений см. [п. 2](#) Постановления.

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

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

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

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

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

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

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

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

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

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