

## **Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ**

### **С изменениями и дополнениями от:**

31 декабря 2005 г., 18, 29 декабря 2006 г., 18 октября 2007 г., 24 апреля, 13 мая, 23 июля 2008 г., 3 июня, 27 сентября, 23 ноября, 17 декабря 2009 г., 4 мая, 27 июля, 30 ноября 2010 г., 4 июня, 18 июля, 30 ноября, 3, 6, 7 декабря 2011 г., 29 февраля, 1 апреля, 5, 25, 29 июня, 28 июля, 25 декабря 2012 г., 5 апреля, 2 июля, 28 декабря 2013 г., 4, 28 июня, 21 июля, 1, 29, 31 декабря 2014 г., 29 июня, 13 июля, 3, 28 ноября, 29 декабря 2015 г., 31 января, 2 июня, 3, 6 июля, 28 декабря 2016 г., 1, 29 июля, 20, 29, 31 декабря 2017 г., 3 апреля, 4 июня, 29 июля, 3 августа, 28 ноября, 25, 27 декабря 2018 г., 22 января, 15 апреля, 29 мая, 26 июля, 1 октября, 2, 27 декабря 2019 г., 28 января, 6 февраля 2020 г.

### **Принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года Одобен Советом Федерации 24 декабря 2004 года**

#### ГАРАНТ:

О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении настоящего Кодекса, см. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14

См. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"

См. комментарии к Жилищному кодексу

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

#### ГАРАНТ:

См. Энциклопедии, позиции высших судов и другие комментарии к статье 32 ЖК РФ

#### Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ в часть 1 статьи 32 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 апреля 2015 г.*

*См. текст части в предыдущей редакции*

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.

#### Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ часть 2 статьи 32 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 апреля 2015 г.*

*См. текст части 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.

#### ГАРАНТ:

Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о

внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации см. Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. N 43-ФЗ

Об особенностях резервирования земель и изъятия земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в целях организации и проведения Олимпийских игр и Паралимпийских игр и развития города Сочи как горноклиматического курорта см. Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. N 310-ФЗ

Об особенностях предоставления гражданам жилых помещений взамен изымаемых жилых помещений для размещения объектов необходимых для проведения встречи глав государств и правительств стран - участников форума "Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество" см. Федеральный закон от 8 мая 2009 г. N 93-ФЗ

3. Утратила силу с 1 апреля 2015 г.

Информация об изменениях:

*См. текст части 3 статьи 32*

*Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ часть 4 статьи 32 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 апреля 2015 г.*

*См. текст части 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.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ в часть 5 статьи 32 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 апреля 2015 г.*

*См. текст части 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.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ в часть 6 статьи 32 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 апреля 2015 г.*

*См. текст части 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.

Информация об изменениях:

*Часть 7 изменена с 28 декабря 2019 г. - Федеральный закон от 27 декабря 2019 г. N 473-ФЗ*

*См. предыдущую редакцию*

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.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ в часть 8 статьи 32 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 апреля 2015 г.*

*См. текст части в предыдущей редакции*

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.

Информация об изменениях:

*Статья 32 дополнена частью 8.1 с 28 декабря 2019 г. - Федеральный закон от 27 декабря 2019 г. N 473-ФЗ*

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

Информация об изменениях:

*Статья 32 дополнена частью 8.2 с 28 декабря 2019 г. - Федеральный закон от 27 декабря 2019 г. 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.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ часть 9 статьи 32 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 апреля 2015 г.*

*См. текст части в предыдущей редакции*

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.

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.

Информация об изменениях:

*Статья 32 дополнена частью 10.1 с 28 декабря 2019 г. - Федеральный закон от 27 декабря 2019 г. N 473-ФЗ*

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

11. В случае, если в отношении территории, на которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, принято решение о развитии застроенной территории 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.

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.

**Статья 85.** Выселение граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма

ГАРАНТ:

См. Энциклопедии, позиции высших судов и другие комментарии к статье 85 ЖК РФ

Граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если:

1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ статья 85 настоящего Кодекса дополнена пунктом 1.1, вступающим в силу с 1 апреля 2015 г.*

1.1) жилое помещение подлежит изъятию 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;

2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;

3) жилое помещение признано непригодным для проживания;

4) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления;

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 30 ноября 2010 г. N 328-ФЗ статья 85 настоящего Кодекса дополнена пунктом 5*

5) жилое помещение подлежит передаче религиозной организации в соответствии с Федеральным законом "О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности".

**Статья 86.** Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома

ГАРАНТ:

См. Энциклопедии, позиции высших судов и другие комментарии к статье 86 ЖК РФ

Если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма.

**Статья 87.** Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи с переводом жилого помещения в нежилое помещение или признания его непригодным для проживания

ГАРАНТ:

См. Энциклопедии, позиции высших судов и другие комментарии к статье 87 ЖК РФ

Если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 30 ноября 2010 г. N 328-ФЗ настоящий Кодекс дополнен статьей 87.1*

**Статья 87.1.** Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи с передачей жилого помещения религиозной организации

ГАРАНТ:

См. Энциклопедии, позиции высших судов и другие комментарии к статье 87.1 ЖК РФ

Если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит передаче религиозной организации в соответствии с Федеральным законом "О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности", гражданам, выселяемым из такого жилого помещения, наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору

социального найма с учетом требований части 8 статьи 5 указанного Федерального закона.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ настоящий Кодекс дополнен статьей 87.2, вступающей в силу с 1 апреля 2015 г.*

**Статья 87.2.** Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма 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

ГАРАНТ:

См. комментарии к статье 87.2 ЖК РФ

Если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит изъятию 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, подлежащим выселению из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма.

**Статья 88.** Порядок предоставления жилого помещения в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции дома

ГАРАНТ:

См. Энциклопедии, позиции высших судов и другие комментарии к статье 88 ЖК РФ

1. При проведении капитального ремонта или реконструкции дома, если такой ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. В случае отказа нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя.

2. Взамен предоставления жилого помещения маневренного фонда наймодатель с согласия нанимателя и членов его семьи может предоставить им в пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключением договора социального найма. Договор социального найма жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции, подлежит расторжению.

3. Если в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи по договору социального найма, не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления, другое жилое помещение должно быть предоставлено по договору социального найма наймодателем до начала капитального ремонта или реконструкции.

4. После проведения капитального ремонта или реконструкции дома наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи вправе вселиться в жилое помещение, общая площадь которого в результате проведения капитального ремонта или реконструкции уменьшилась.

**Статья 89.** Предоставление гражданам другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи с выселением

ГАРАНТ:

См. Энциклопедии, позиции высших судов и другие комментарии к статье 89 ЖК РФ

Информация об изменениях:

*Часть 1 изменена с 28 декабря 2019 г. - Федеральный закон от 27 декабря 2019 г. N 473-ФЗ*

*См. предыдущую редакцию*

1. Предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86 - 88 настоящего Кодекса, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта. В случаях, предусмотренных федеральным законом, такое предоставляемое жилое помещение с согласия в письменной форме граждан может находиться в границах другого населенного пункта субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение. В случаях, предусмотренных федеральным законом или нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, гражданам, которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или имеют право состоять на данном учете, жилые помещения предоставляются по нормам предоставления.

2. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

3. Жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении.