

ПРАВОВОЙ РАЗБОР СИТУАЦИИ: ПЕРЕДАЧА 1-КОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ АДМИНИСТРАЦИИ ВЗАМЕН ПРЕДОСТАВЛЯЕМОЙ 3-КОМНАТНОЙ И БЛОКИРОВКА СДЕЛКИ ИЗ-ЗА ОТСУТСТВИЯ АКТА ОСМОТРА

1. КРАТКАЯ ПОСТАНОВКА ВОПРОСА

Семья, состоящая на учёте в качестве малоимущей и нуждающейся в жилых помещениях, согласовала с администрацией схему улучшения жилищных условий: ей предоставляется 3-комнатная квартира с одновременной передачей администрации принадлежащей семье 1-комнатной квартиры. Ключ от нового жилья не выдаётся до составления акта осмотра (приёма-передачи) старой квартиры, однако подготовить этот документ оказалось некому — профильный специалист администрации уволился месяц назад, а иные сотрудники отказываются вести дело, ссылаясь на неосведомлённость. Требуется правовая квалификация возникших отношений, определение лица, обязанного оформить передаточные документы, оценка правовых последствий кадровых изменений в органе местного самоуправления и определение перечня мер принудительного и защитного характера, доступных семье.

Ниже разбор построен так, что каждая версия правовой природы сделки рассматривается отдельно, поскольку от неё напрямую зависит и порядок оформления акта, и объём обязанностей администрации, и перечень средств защиты.

2. РАЗДЕЛ I. ПРАВОВАЯ КВАЛИФИКАЦИЯ ОТНОШЕНИЙ: КОНКУРИРУЮЩИЕ ВЕРСИИ

Поскольку из описания не следует прямо, в рамках какой именно программы и какого нормативного основания возникли отношения, необходимо

рассмотреть все существенные версии, каждая из которых влечёт самостоятельные правовые последствия.

2.1. Версия А: комплексное развитие территории жилой застройки (ст. 32.1 ЖК РФ, ст. 65 ГрК РФ)

Обоснование версии. Приведённые правовые источники — Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ и изменения в Градостроительный кодекс РФ «в целях обеспечения комплексного развития территорий» — указывают на то, что ситуация может подпадать под механизм КРТ жилой застройки. В этом случае отношения регулируются ст. 32.1 ЖК РФ (в редакции, введённой указанным законом) и гл. 5.1 ГрК РФ (ст. 65 и след.).

Ключевое содержание нормы. Согласно ч. 10 ст. 32.1 ЖК РФ:

«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 зачётом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, предоставления равнозначного жилого помещения)».

Согласно ч. 11 ст. 32.1 ЖК РФ договор должен содержать: сведения о сторонах; сведения о равноценном возмещении, о жилом помещении, предоставляемом с зачётом стоимости, или о равнозначном жилом помещении, а также о дополнительных мерах поддержки; **реквизиты решения о комплексном развитии территории жилой застройки**; перечень лиц, имеющих право пользования жилым помещением, и лиц, приобретающих права на предоставляемое жильё.

Что это даёт семье. Если отношения действительно построены на КРТ, то: - договор является **обязательным к заключению собственником** — администрация не вправе уклониться от его оформления; - к отношениям субсидиарно применяются правила о **мене** (ст. 567–571 ГК РФ) или о **купле-продаже** (ст. 549–558 ГК РФ); - решение о КРТ — публичный акт, его исполнение обязательно для органа, принявшего решение, вне зависимости от кадрового состава.

Особенность механизма КРТ. Обязанность предоставить жилое помещение возникает не из «доброй воли» конкретного чиновника, а из решения о КРТ и

заклѹченного на его основе договора. Увольнение специалиста, готовившего документы, не прекращает и не приостанавливает публичное обязательство (см. раздел III).

2.2. Версия В: предоставление жилья по договору социального найма с одновременным изъятием (меной) имеющегося

Обоснование версии. Семья прямо указала, что «стояла в очереди на получение жилья как малоимущая». Это сфера ст. 49 ЖК РФ:

«Малоимущим гражданам, признанным по установленным настоящим Кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях... жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном настоящим Кодексом порядке».

Порядок предоставления — ст. 57 ЖК РФ (очередность, норма предоставления), ст. 58 ЖК РФ (учѣт площади).

Проблемный момент. Классический социальный найм предполагает **возмездное пользование** без перехода права собственности и **без изъятия** у гражданина имеющегося у него жилья. Поэтому требование «отдать администрации свою 1-комнатную квартиру» в чистую модель соцнайма не вписывается. Возможны два объяснения:

- **(В1)** Речь идѣт о региональной программе переселения (например, из ветхого/аварийного фонда), где предоставление жилья сопровождается изъятием имеющегося объекта. В таком случае применяются ст. 32, 85–87 ЖК РФ, а также ст. 279–282 ГК РФ (изъятие для государственных/муниципальных нужд).
- **(В2)** Семья формально сохраняет статус очередника, но получает жильѣ не по соцнайму, а по иной схеме (мена), а «очередь» фигурирует лишь как основание для улучшения условий.

Что даёт семье. Ссылка на ст. 49 и 57 ЖК РФ позволяет настаивать: право на предоставление жилья возникло из закона и подтверждено решением органа. Это **не зависит** от того, кто конкретно ведѣт дело.

2.3. Версия С: самостоятельный договор мены (ст. 567–571 ГК РФ)

Обоснование. Ст. 567 ГК РФ:

«1. По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. 2. К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже (глава 30), если это не противоречит правилам настоящей главы и существу мены».

Схема «1-комнатная ↔ 3-комнатная» с зачётом стоимости — это классическая мена (при неравноценности — с доплатой, ст. 568 ГК РФ).

Ключевые гарантии для семьи: - **ст. 569 ГК РФ** — если сроки передачи не совпадают, обмен считается состоявшимся после передачи обеих вещей; - **ст. 570 ГК РФ** — «право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам одновременно, если законом или договором не предусмотрено иное» (если иное не установлено законом). Это защищает семью от ситуации, когда квартира уже у администрации, а новое жильё не оформлено; - **ст. 556 ГК РФ** (через п. 2 ст. 567 ГК РФ) — «передача недвижимости продавцом и принятие её покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче».

Именно ст. 556 ГК РФ и есть правовая основа того самого документа, который администрация называет «актом осмотра».

2.4. Версия D: изъятие для муниципальных нужд и выкуп (ст. 32 ЖК РФ, ст. 279-282 ГК РФ)

Если 1-комнатная квартира семьи изымается в связи с изъятием земельного участка для муниципальных нужд, порядок иной: предусмотрен **выкуп** либо предоставление **другого жилого помещения** (ст. 32 ЖК РФ). В этом случае акт осмотра также оформляется, но его роль вторична — решающее значение имеет соглашение об изъятии либо решение суда.

2.5. Версия E: переселение по ст. 85-87 ЖК РФ

Если дом признан аварийным/подлежащим сносу либо помещение переводится в нежилое, применяется ст. 86-87 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».

Важно: ст. 87 ЖК РФ сформулирована как **императивное обязательство наймодателя** («предоставляется»). Это самый удобный для семьи вариант с точки зрения понуждения: обязательство возникает в силу закона и не требует дополнительного акта со стороны гражданина.

3. РАЗДЕЛ II. ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ПЕРЕДАЧИ 1-КОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ И КТО ОБЯЗАН СОСТАВИТЬ АКТ ОСМОТРА

3.1. Разграничение «акта осмотра» и «передаточного акта»

Это принципиальный момент, который часто путают и на уровне администрации, и на уровне граждан.

Документ	Правовая природа	Обязательность	Кто готовит
Акт осмотра жилого помещения	Техническое описание состояния, фиксация дефектов, отсутствие/наличие претензий	Прямо законом не требуется; условия договора могут предусматривать	Обычно комиссия органа, но может быть составлен с привлечением независимого специалиста
Передаточный акт (акт приёма-передачи)	Обязательный документ при передаче недвижимости по ст. 556 ГК РФ (применяется к мене через ст. 567 ГК РФ)	Да, если передача осуществляется по договору купли-продажи/мены	Стороны договора, подписывается обеими сторонами

Таким образом, базовый юридически значимый документ — **передаточный акт** (ст. 556 ГК РФ). «Акт осмотра» — производный документ, фиксирующий состояние помещения; он может быть как самостоятельным, так и составной частью передаточного акта.

3.2. Кто обязан его составить по каждой версии

- **Версия А (КРТ, ст. 32.1 ЖК РФ).** Договор обязана заключить семья как собственник (ч. 10 ст. 32.1 ЖК РФ), но подготовку проекта договора и

передаточных документов на практике ведёт уполномоченный орган (администрация, оператор КРТ). Обязанность органа вытекает из принятого решения о КРТ и принципа исполнимости публичного акта.

- **Версия В (соцнайм с изъятием).** Порядок предоставления и изъятия определяет орган, предоставляющий жильё. Его обязанность — оформить отношения в полном объёме, включая передаточные документы (ст. 49, 57, 85–87 ЖК РФ).
- **Версия С (договор мены).** Обязанность подписать передаточный акт лежит **на обеих сторонах** (ст. 556 ГК РФ в силу п. 2 ст. 567 ГК РФ). Это означает: если администрация уклоняется, семья вправе составить акт **со своей стороны** и направить другой стороне; отказ от подписания фиксируется, а впоследствии обжалуется.
- **Версия D (изъятие).** Соглашение об изъятии оформляет орган; при недостижении соглашения — суд (ст. 32 ЖК РФ, ст. 282 ГК РФ).
- **Версия Е (ст. 87 ЖК РФ).** Обязанность предоставить жильё лежит на наймодателе — то есть на том же органе (муниципальном образовании).

Вывод по разделу II: во всех версиях ключевая обязанность по оформлению документов возложена **на орган (муниципальное образование), а не на конкретного специалиста.** Личность исполнителя для существа обязательства правового значения не имеет.

3.3. Возможность самостоятельно инициировать составление акта

Семья вправе: 1. Самостоятельно составить акт осмотра в свободной форме (с указанием адреса, площади, состояния, отсутствия/наличия претензий, перечня зарегистрированных лиц, даты); 2. Привлечь независимого оценщика и/или кадастрового инженера для фиксации состояния и стоимости (это придаст документу доказательственную силу); 3. Направить акт администрации с сопроводительным письмом и требованием подписать либо представить мотивированный отказ.

Такой акт **не является правообразующим**, но он: - фиксирует добросовестность семьи; - пресекает ссылки администрации на «неготовность гражданина»; - формирует доказательственную базу для суда и прокуратуры.

4. РАЗДЕЛ III. ОБЯЗАННОСТЬ АДМИНИСТРАЦИИ ПРИ УВОЛЬНЕНИИ СПЕЦИАЛИСТА

4.1. Общее правило: обязательство принадлежит органу, а не чиновнику

Согласно **п. 1 ст. 125 ГК РФ**, от имени муниципальных образований своими действиями приобретают и осуществляют права и обязанности органы местного самоуправления в рамках их компетенции. Увольнение сотрудника — это кадровое изменение внутри органа; оно **не является ни основанием прекращения обязательства (гл. 26 ГК РФ), ни обстоятельством непреодолимой силы.**

Более того, **п. 3 ст. 401 ГК РФ** и разъяснения **п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7** последовательно указывают, что недостаточная квалификация или отсутствие необходимого персонала не признаются обстоятельствами непреодолимой силы. Это в полной мере применимо и к органу местного самоуправления.

4.2. Публично-правовая обязанность предоставить жильё

Если жильё предоставляется во исполнение **решения органа** (постановление о предоставлении, решение о КРТ, распоряжение о переселении), то право семьи на его получение уже возникло. Такое право не может быть «заблокировано» отсутствием исполнителя.

Юридический смысл: администрация обязана либо исполнить обязательство своими силами (перераспределив нагрузку между иными сотрудниками), либо назначить ответственного. Закон **не связывает** исполнение обязательства с наличием конкретного специалиста.

4.3. Злоупотребление правом и недопустимость формальных отказов

Отказ администрации «помочь ничем не можем» в ситуации, когда она ранее предложила квартиру и получила согласие семьи, может расцениваться как **недобросовестное поведение** (п. 3, 4 ст. 1, ст. 10 ГК РФ; п. 1 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25). Формальная ссылка на кадровые трудности недопустима как причина неисполнения публичной обязанности.

4.4. Версия о приостановлении (конкурирующая позиция)

Следует упомянуть и слабую конкурирующую позицию, которая может быть заявлена администрацией: якобы до назначения нового ответственного специалиста оформление невозможно. Эта позиция **несостоятельна**, поскольку: - внутренние организационные процедуры не могут служить условием реализации прав гражданина; - сторона обязательства — муниципальное образование (ст. 125 ГК РФ), а не его работник.

Единственное, где эта позиция могла бы иметь вес, — если бы в договоре/решении содержалось прямое условие о персональном исполнителе. На практике таких условий не бывает.

5. РАЗДЕЛ IV. МЕРЫ ЗАЩИТЫ ПРИ БЕЗДЕЙСТВИИ АДМИНИСТРАЦИИ

Меры выстроены по возрастанию жёсткости; применять их целесообразно последовательно либо параллельно (кроме судебного блока — его разумно инициировать сразу).

5.1. Повторное письменное обращение с чёткой формулировкой требования

Оформляется в порядке **Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»** (ст. 2, 5, 10, 12).

В обращении необходимо зафиксировать: - реквизиты ранее достигнутой договорённости; - конкретное требование: **назначить ответственное должностное лицо и в установленный срок оформить передаточные документы**; - уведомление о том, что семья готова к оформлению акта со своей стороны; - ссылку на то, что увольнение сотрудника не является основанием для отказа.

Срок рассмотрения — 30 дней (ч. 1 ст. 12 ФЗ № 59-ФЗ). При необходимости эта мера повторяется — важно, чтобы была письменная фиксация каждого обращения.

5.2. Обращение к вышестоящему должностному лицу / в профильное подразделение

Направить обращение непосредственно главе администрации, курирующему заместителю, а при наличии — в региональное министерство (департамент)

жилищной политики. Это активизирует **ведомственный контроль** и зачастую решает вопрос быстрее, чем формальная переписка со специалистом.

5.3. Жалоба в прокуратуру

Основание — **Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»**: - **ст. 10** — рассмотрение обращений; - **ст. 26** — предмет прокурорского надзора: соблюдение прав граждан органами местного самоуправления; - **ст. 27** — полномочия прокурора, в том числе по устранению нарушений.

Прокуратура может внести представление об устранении нарушений, что для администрации является обязательным к рассмотрению (ч. 1 ст. 24 ФЗ «О прокуратуре»).

5.4. Судебное обжалование бездействия (КАС РФ)

Процессуальный инструмент: Глава 22 Кодекса административного судопроизводства РФ (ст. 218–227).

- **Ст. 218 КАС РФ** — гражданин вправе оспорить в суде решения, действия (бездействие) органа государственной власти, органа местного самоуправления, если считает, что нарушены его права, созданы препятствия к их осуществлению.
- **Ст. 219 КАС РФ** — срок обращения в суд: **3 месяца** со дня, когда стало известно о нарушении прав. Важно правильно определить момент начала течения срока: это не «день обращения», а момент, когда стало очевидно, что нарушение носит длящийся характер (длящееся бездействие — срок исчисляется со дня, следующего за последним днём срока, установленного для исполнения обязанности).
- **Ст. 227 КАС РФ** — виды решений суда: признание бездействия незаконным и **возложение обязанности устранить нарушение**.

Требования в административном иске формулируются так: 1. Признать незаконным бездействие администрации, выразившееся в неоформлении передаточных документов и непредоставлении ключей; 2. Обязать администрацию в установленный срок оформить и подписать акт приёма-передачи и передать ключи; 3. В случае необходимости — применить меры предварительной защиты.

5.5. Иск в порядке гражданского судопроизводства (ГПК РФ)

Если отношения носят договорный характер (мена — ст. 567 ГК РФ), применяется **иск о понуждении к исполнению обязательства в натуре** (ст.

398 ГК РФ в части передачи индивидуально-определённой вещи) либо **о признании права и о государственной регистрации перехода права** (п. 3 ст. 551 ГК РФ: «в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности»).

Это особенно важно: **договор мены не считается исполненным до государственной регистрации перехода права** (ст. 131, 164, 551, 570 ГК РФ; Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

5.6. Компенсационные механизмы

При доказанном незаконном бездействии возможны требования: - о компенсации расходов, понесённых из-за вынужденного ожидания (ст. 15, 16, 1069 ГК РФ); - о компенсации морального вреда в случаях, предусмотренных законом.

Эти требования носят вторичный характер и заявляются вместе с основными.

5.7. Соотношение мер — конкурирующие подходы к последовательности

Практика расходится в вопросе о том, обязателен ли досудебный (административный) порядок: - **Позиция 1.** Для оспаривания бездействия по КАС РФ досудебный порядок не обязателен (гл. 22 КАС РФ такого условия не содержит) — можно идти в суд сразу после первого отказа. - **Позиция 2.** Суд может учесть факт неисчерпания внутриведомственных мер и отказать в удовлетворении как в преждевременном иске.

Рекомендация: направить письменное обращение с требованием, зафиксировать отказ (или истечение 30-дневного срока) и **параллельно** заявить административный иск; при отсутствии ответа в срок — считать бездействие длящимся.

6. РАЗДЕЛ V. СПЕЦИАЛЬНЫЙ КОММЕНТАРИЙ ПО ЗАЩИТЕ ИНТЕРЕСОВ СЕМЬИ

Отдельно выделим вопросы, которые обычно упускаются, но критичны:

1. **Не передавать фактически квартиру до оформления встречного предоставления.** При мене право собственности переходит одновременно

после исполнения обеими сторонами (ст. 570 ГК РФ), однако фактическое освобождение помещения без документов создаёт риск.

2. **Не сниматься с регистрационного учёта заранее.**
3. **Получить письменные гарантии** (проект договора, реквизиты решения органа) до подписания итоговых документов.
4. **Согласие всех собственников.** Если квартира в общей собственности — требуется согласие всех (ст. 246, 247 ГК РФ).
5. **Согласие супруга — нотариальное** (п. 3 ст. 35 СК РФ).
6. **Согласие органа опеки** — если зарегистрированы или владеют несовершеннолетние (ст. 37 ГК РФ; Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»).
7. **Справки о зарегистрированных лицах, выписка из ЕГРН, технический паспорт, справка об отсутствии долгов по ЖКУ** — могут быть затребованы администрацией; их лучше собрать заранее, чтобы семья не выглядела «неготовой».

7. ПРАКТИЧЕСКИЙ ВЫВОД ПО КАЖДОЙ ВЕРСИИ

7.1. По версии А (КРТ, ст. 32.1 ЖК РФ)

Вывод. Договор обязателен к заключению собственником (ч. 10 ст. 32.1 ЖК РФ); содержание — по ч. 11 ст. 32.1 ЖК РФ. Обязанность органа подготовить документы вытекает из решения о КРТ. При отказе — административный иск по гл. 22 КАС РФ с требованием понудить орган к исполнению.

7.2. По версии В (соцнайм с изъятием)

Вывод. Право на жильё возникло из закона и решения органа; кадровые изменения не влияют на обязанность. Наиболее результативны: письменное обращение к главе администрации, жалоба в прокуратуру, административный иск.

7.3. По версии С (мена)

Вывод. Передаточный акт обязателен (ст. 556 ГК РФ через п. 2 ст. 567 ГК РФ). Акт может быть составлен семьёй односторонне в отсутствие подписи администрации; далее — иск о понуждении и (при уклонении от регистрации) **требование о государственной регистрации перехода права по решению суда** (п. 3 ст. 551 ГК РФ). Ст. 570 ГК РФ защищает от односторонней «передачи» квартиры администрации.

7.4. По версии D (изъятие)

Вывод. Порядок — ст. 32 ЖК РФ, ст. 279–282 ГК РФ. При недостижении соглашения об изъятии — спор рассматривает суд по иску органа; семья вправе заявлять встречные требования.

7.5. По версии Е (ст. 87 ЖК РФ)

Вывод. Обязанность наймодателя императивна («предоставляется другое благоустроенное жилое помещение»), исполнение не привязано к конкретному сотруднику. Это наиболее удобная для семьи конструкция — оптимально строить позицию, ориентируясь именно на неё (при наличии оснований).

7.6. Итоговый практический алгоритм (единый для всех версий)

1. **Собрать документы** (ЕГРН, техпаспорт, справки о зарегистрированных, согласия).
2. **Составить акт осмотра** самостоятельно — с привлечением независимого специалиста.
3. **Направить администрации письменное обращение** с требованием назначить ответственное лицо и оформить документы в срок (ФЗ № 59-ФЗ, 30 дней).
4. **Параллельно обратиться** к главе администрации / в профильный региональный орган.
5. **По истечении 30 дней** (или при отказе) — **жалоба в прокуратуру** (ФЗ № 2202-1).
6. **Одновременно или следом — административный иск** по гл. 22 КАС РФ (ст. 218, 219, 227) либо **гражданский иск** (ст. 398, 551 ГК РФ — в зависимости от природы отношений).
7. **Не подписывать** документы о безусловной передаче своей квартиры до получения встречного предоставления; при необходимости — обеспечить нотариальную фиксацию.

Общий вывод по ключевым вопросам: - **Квалификация передачи.** В зависимости от программы: мена (ст. 567 ГК РФ), купля-продажа (гл. 30 ГК РФ), изъятие (ст. 32 ЖК РФ) или отношения, подчинённые ст. 32.1 ЖК РФ. - **Кто составляет акт.** Обязательно — сторона договора (в лице органа); семья вправе составить акт самостоятельно, и это не лишает её права требовать оформления. - **Увольнение специалиста.** Правового значения не имеет; обязательство лежит на муниципальном образовании (ст. 125 ГК РФ), а не на работнике. - **Меры защиты.** Обращение → ведомственный контроль →

прокуратура → суд (КАС РФ или ГПК РФ). Все меры могут применяться одновременно.

8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты:

1. Жилищный кодекс РФ — ст. 32 (обеспечение жилищных прав собственника при изъятии), ст. 32.1 (в редакции Федерального закона от 20.02.2026 № 31-ФЗ), ст. 49, 57, 58, 85, 86, 87 (порядок предоставления жилых помещений).
2. Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 1 (добросовестность), ст. 8.1, 10 (запрет злоупотребления правом), 125, 126, 131, 164, 196, 246, 247 (общая собственность).
3. Гражданский кодекс РФ, часть вторая — ст. 549–558 (купля-продажа недвижимости), 551 (государственная регистрация), 556 (передаточный акт), 567–571 (мена), 568 (неравноценные товары), 569 (сроки передачи), 570 (момент перехода права собственности).
4. Гражданский кодекс РФ, часть третья — ст. 1069 (ответственность за вред, причинённый органами власти).
5. Градостроительный кодекс РФ — ст. 46.1–46.3 (развитие застроенных территорий), ст. 65 и след. (комплексное развитие территории).
6. Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий».
7. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» — ст. 2, 5, 10, 12.
8. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» — ст. 10, 21, 24, 26, 27.
9. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
10. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве».
11. Кодекс административного судопроизводства РФ — гл. 22 (ст. 218, 219, 220, 224, 226, 227).
12. Гражданский процессуальный кодекс РФ.
13. Семейный кодекс РФ — ст. 35 (согласие супруга).

Акты судебного толкования:

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» — п. 1 (добросовестность).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» — п. 8 (обстоятельства непреодолимой силы).

Электронные источники (ИПС «Законодательство России», pravo.gov.ru, publication.pravo.gov.ru):

1. ИПС «Законодательство России» — Гражданский кодекс РФ. Часть вторая: <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102039276>.
2. ИПС «Законодательство России» — Жилищный кодекс Российской Федерации: <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645>.
3. Официальный интернет-портал правовой информации: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202602200052>.

Примечание. Разбор построен на многовариантной квалификации, поскольку из описания обстоятельств не следует однозначно, какая именно программа (КРТ, соцнайм с изъятием, мена, изъятие для муниципальных нужд или переселение по ст. 87 ЖК РФ) применяется в конкретном случае. Для выбора точной линии защиты рекомендуется определить реквизиты решения органа (постановления/распоряжения), на основании которого предложена 3-комнатная квартира, — именно этот документ определит применимую норму и объём прав семьи.