ПРОТЕКТОР
юридические услуги

протектор.москва

ГАЙД БЛОГА № 9687 · ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО · 2026

Встречная квартира при КРТ: проверка и отказ

Как сравнить предложенную квартиру с критериями закона, что осмотреть и как письменно отказаться.

1 Три варианта по закону
2 Проверка квартиры
3 Порядок действий
4 Образец отказа



Игорь Вахромов
управляющий партнёр юридической компании «ПРОТЕКТОР»

Телефон
+7 (999) 337-64-57

Telegram
t.me/mProtektor

Email
your-protektor@bk.ru

Офис
Космонавтов, 18, к. 2

РАЗДЕЛ 1

Три варианта по закону

Где у вас право выбора, а где проверка.

Вариант	Норма	Выбор
Деньги	ч. 7 ст. 32 ЖК РФ	Ваш, кроме семей с детьми
Другое жильё с зачётом	ч. 4 ст. 32.1	По заявлению, с согласием оператора
Равнозначное жильё	ч. 7 ст. 32.1	Предлагает оператор, вы проверяете

Не подписывайте в день получения

Протокол разногласий отправляют в течение 30 дней со дня получения проекта (ст. 445 ГК РФ).

РАЗДЕЛ 2

Проверка квартиры

Сравните по пунктам, а не по впечатлению.

Критерий	Что сверить
Жилая площадь	Не меньше прежней
Общая площадь	Больше прежней
Комнаты	Не меньше прежнего
Место	Тот же городской округ или поселение
Готовность	Ввод дома, срок передачи

1. **Площадь совпадает с ЕГРН?**
   Расхождение меняет цену.
   ☐ да ☐ нет

2. **Есть дата передачи?**
   «Разумный срок» — не дата.
   ☐ да ☐ нет

3. **Есть неустойка застройщика?**
   Зеркально вашей.
   ☐ да ☐ нет

4. **Кто платит регистрацию?**
   Запишите в договоре.
   ☐ да ☐ нет

РАЗДЕЛ 3

Порядок действий

Семь шагов от письма до ответа.

1. **Зафиксируйте дату** получения проекта.
2. **Запросите** выписку ЕГРН, план, отчёт оценщика.
3. **Сравните** квартиры по таблице критериев.
4. **Осмотрите** квартиру, сделайте фото и видео.
5. **Закажите** независимую оценку обеих квартир.
6. **Составьте** протокол разногласий с вариантом.
7. **Отправьте** заказным письмом с описью.

Если оператор молчит

Повторное письмо, встреча, затем иск. Возмещение может определить экспертиза (ст. 79 ГПК РФ). Исход заранее не известен.

ОБРАЗЕЦ

Отказ от квартиры

Сокращённый образец. Полная версия — в Word по ссылке.

_____ (наименование лица, реализующего КРТ)
От: _____ (ФИО собственника), адрес

ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

к проекту договора от _____ № _____

Я получил(а) проект договора _____ г. и не принимаю его в предложенной редакции.

Предложенная квартира по адресу _____ не соответствует: жилая площадь ____ м² при ____ м² по ЕГРН.

Прошу рассмотреть вариант: другое жилое помещение (корпус ____, этаж ____) или возмещение по ч. 7 ст. 32 ЖК РФ. Прошу представить:

1. Отчёт об оценке обеих квартир.

2. Выписку из ЕГРН и сведения о вводе дома.

Приложения: копия проекта, выписка из ЕГРН, независимая оценка, фото осмотра.

Дата _____ Подпись _____ / ФИО

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

Что ещё пригодится

Все ссылки в этом гайде кликабельны.

1. **Статья в блоге: встречная квартира не нравится при КРТ**
   протектор.москва/blog/zhilischnoe-pravo/dgi-i-izyatie/vstrechnaya-kvartira-ne-nravitsya-pri-krt

2. **Образец отказа (.docx)**
   протектор.москва/wp-content/uploads/2026/10/Obrazec_otkaza_ot_predlozhennoy_kvartiry_KRT.docx

3. **Калькулятор возмещения при КРТ**
   протектор.москва/calculator-kompensatsii-krt

4. **Услуга: компенсация при изъятии по КРТ**
   протектор.москва/uslugi/zhilischnie-spory/kompensatsiya-pri-izyatii-po-krt

5. **Наши юристы**
   протектор.москва/uristy

Разберём вашу ситуацию до договора

Позвоните +7 (999) 337-64-57 или напишите в Telegram t.me/mProtektor — юрист оценит документы, перспективы и стоимость работы до подписания договора.

юридические услуги

ПРОТЕКТОР

КОНТАКТЫ

протектор.москва

Телефон
+7 (999) 337-64-57

Telegram
t.me/mProtektor

Email
your-protektor@bk.ru

Офис
Москва, ул. Космонавтов, 18, корп. 2

Построить маршрут ↗

Гайд носит справочный характер и не заменяет консультацию по вашей ситуации. Нормы — по состоянию на октябрь 2026 года.
ООО «Протектор» · ИНН 9723230130 · ОГРН 1247700344770