

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 25.09.2024 № 188**  
**ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

25 сентября 2024 г.

**25. О проекте федерального закона № 714637-8 "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в части совершенствования законодательства о комплексном развитии территорий) - вносит депутат Государственной Думы И.В.Белых**

**Принято решение:**

1. Назначить Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству ответственным по законопроекту, Комитет Государственной Думы по государственному строительству и законодательству, Комитет Государственной Думы по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям – соисполнителями.

2. Включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период осенней сессии (ноябрь) 2024 года в части программы законопроектной работы комитета.

3. Направить законопроект 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 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 заключений комитетов-соисполнителей, Правового управления Аппарата Государственной Думы до 24 октября 2024 года.

5. Установить срок подготовки законопроекта к рассмотрению Государственной Думой в первом чтении – ноябрь 2024 года.

Председатель Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



В.В.Володин

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ



Государственная Дума ФС РФ  
Дата 09.09.2024 12:12  
№714637-8; 1.1

9 09 2024 г.

№ \_\_\_\_\_

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

**В.В. ВОЛОДИНУ**

**Уважаемый Вячеслав Викторович!**

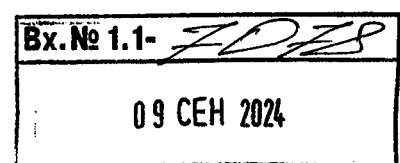
На основании части 1 статьи 104 Конституции Российской Федерации  
вношу на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания  
Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в  
отдельные законодательные акты Российской Федерации».

- Приложения:
1. Текст законопроекта на 23 листах.
  2. Пояснительная записка на 6 листах.
  3. Финансово-экономическое обоснование на 1 листе.
  4. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием данного федерального закона на 2 листах.
  5. Копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе (1 экз.).

Депутат Государственной Думы

**И.В.Белых**

Исп. Антохина И.А. 84956922826



Вносится депутатом  
Государственной Думы  
И.В.Белых

Проект №714637-8

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

### **О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации**

#### **Статья 1**

Внести в Закон Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-I «О статусе столицы Российской Федерации» (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, № 19, ст. 683; Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 1, ст. 28; 2017, № 27, ст. 3938; 2018, № 1, ст. 91; 2019, № 26, ст. 3317; № 52, ст. 7790; 2020, № 22, ст. 3377; 2021, № 27, ст. 5057, 5103; 2023, № 29, ст. 5328; № 47, ст. 8309; 2024, № 1, ст. 8) следующие изменения:

1) статью 4 дополнить абзацем следующего содержания:

«устанавливают особенности процедуры принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, установленной частью 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае, если в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки включены многоквартирные дома, включенные в программу реновации.»;

2) статью 7<sup>1</sup> дополнить абзацем следующего содержания:

«В целях обеспечения гарантий жилищных прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений результаты голосований, проведенных при включении многоквартирных домов в проект программы реновации, учитываются в качестве решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах о включении таких многоквартирных домов в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки. В указанном случае проведение общих собраний собственников помещений по вопросу о включении таких многоквартирных домов в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки не требуется.»;

3) статью 7<sup>3</sup> дополнить частью следующего содержания:

«Гарантии жилищных прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в программу реновации, предусмотренные настоящей статьей, распространяются на собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в программу реновации, в том числе в случае, если такие многоквартирные дома включены в решение о комплексном развитии территории жилой застройки.»;

4) статью 7<sup>4</sup> после слов «в решение о реновации» дополнить словами «или в решение о реновации и в решение о комплексном развитии территории жилой застройки»;

5) статью 7<sup>6</sup> дополнить частью следующего содержания:

«Гарантии, предусмотренные частями второй и третьей настоящей статьи, распространяются на многоквартирные дома, включенные в программу реновации, в том числе в случае, если такие многоквартирные дома также включены в решение о комплексном развитии территории жилой застройки.»;

б) в статье 7<sup>7</sup>:

а) абзац тринадцатый части шестой после слов «и иных объектов недвижимого имущества» дополнить словами «, договоры приобретения будущей вещи (купли-продажи недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено продавцом в будущем),»;

б) дополнить частями следующего содержания:

«Фонд вправе привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирного дома путем заключения договоров приобретения будущей вещи (купли-продажи недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в будущем) в порядке, определенном нормативным правовым актом города Москвы.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения фондом своих обязательств по договорам приобретения будущей вещи (купли-продажи

недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено продавцом в будущем) город Москва несет субсидиарную ответственность по обязательствам фонда.»;

7) в абзаце первом части второй статьи 9 цифры «2025» заменить цифрами «2030».

## **Статья 2**

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2014, № 26, ст. 3377, № 30, ст. 4235; 2016, № 27, ст. 4294; 2018, № 32, ст. 5133, 5135; 2021, № 24, ст. 4188) следующие изменения:

1) пункт 7 статьи 11<sup>9</sup> изложить в следующей редакции:

«7. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, за исключением земельного участка, образуемого в целях осуществления пользования недрами, строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов, их неотъемлемых технологических частей, гидротехнических сооружений, а также строительства водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон также возможно в случае расположения не менее девяноста процентов площади образуемого земельного участка в одной территориальной зоне при условии образования земельного участка в соответствии с документацией по планировке территорий без нарушения

требований, установленных пунктом 6 настоящей статьи, а также соблюдения предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определенных градостроительным регламентом, который распространяется на территориальную зону, в которой находится не менее девяноста процентов площади образуемого земельного участка, или в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами. При этом вид разрешенного использования образуемого земельного участка признается вид разрешенного использования земельных участков, установленный применительно к территориальной зоне, в отношении которой установлен градостроительный регламент и в которой находится не менее девяноста процентов площади образуемого земельного участка.

При выявлении пересечения границ земельных участков с границами территориальных зон (за исключением земельных участков, границы которых могут пересекать границы территориальных зон в соответствии с настоящим пунктом), лесничеств устранение такого пересечения осуществляется в порядке, установленном федеральным законом. Если иное не установлено федеральным законом, не является препятствием для образования земельного участка наличие пересечения границ земельных участков с границами зон с особыми условиями использования территорий, границами территорий, в отношении которых устанавливается публичный

сервитут (далее - границы публичного сервитута), территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, Байкальской природной территории и ее экологических зон.»;

2) пункт 2 статьи 56<sup>3</sup> дополнить подпунктом 5 следующего содержания:

«5) решением о комплексном развитии территорий.»;

3) в статье 56<sup>11</sup>:

а) абзац первый пункта 1 после слова «имущества» дополнить словами «независимо от наличия судебных актов или актов уполномоченного органа о наложении ареста на такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества, либо о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, за исключением актов, принятых в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации,»;

б) пункт 2 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае, указанном в абзаце первом настоящего пункта, если в отношении изымаемого земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества принят судебный акт или акт



уполномоченного органа о наложении ареста на изымаемый земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества, или о запрете совершать определенные действия с такими участком и (или) объектами недвижимого имущества, за исключением актов, принятых в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, предоставление возмещения в денежной форме за изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества осуществляется путем внесения денежных средств в депозит нотариуса. Управомоченные лица вправе получить денежные средства через депозит нотариуса в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.»;

4) пункт 11 статьи 56<sup>12</sup> изложить в следующей редакции:

«11. В случае вынесения судом решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории и о предоставлении возмещения в связи с изъятием земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, либо орган исполнительной власти, орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии указанных земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или

муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, либо юридическое лицо, обеспечивающее в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории, в течение тридцати рабочих дней со дня вступления в силу решения суда перечисляет денежные средства в счет такого возмещения на банковский счет, указанный гражданином или юридическим лицом, или в течение шестидесяти рабочих дней на депозит нотариуса в случае отсутствия информации о таком банковском счете.».

### **Статья 3**

Статью 91 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 30, ст. 3012; 2006, № 1, ст. 8; 2007, № 41, ст. 4845; 2009, № 29, ст. 3642; 2010) дополнить частями 3 и 4 следующего содержания:

«3. Со дня принятия органом, указанным в части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решения о комплексном развитии территории на объекты недвижимого имущества, включенные в границы комплексного развития территории, не может быть наложен арест, в отношении таких объектов не могут быть приняты иные обеспечительные меры.

4. В случае, если обеспечительная мера была наложена на объект недвижимого имущества, в отношении которого уполномоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления принято решение

об изъятии для государственных или муниципальных нужд, по ходатайству указанного уполномоченного органа государственной власти, органа местного самоуправления, не являющихся лицами, участвующими в деле, арбитражным судом, рассматривающим дело, такое обеспечение иска отменяется.».

#### **Статья 4**

В пункте 7 статьи 19<sup>1</sup> Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 30, ст. 3018; 2003, № 28, ст. 2882; 2005, № 30, ст. 3098; 2011, № 1, ст. 47; 2012, № 27, ст. 3587) цифры «2025» заменить цифрами «2030».

#### **Статья 5**

Статью 132 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 43, ст. 4190; 2004, № 35, ст. 3607; 2009, № 1, ст. 4; 2012, № 31, ст. 4333; 2015, № 1, ст. 35; № 29, ст. 4350; 2019, N 26, ст. 3317) дополнить пунктом 12 следующего содержания:

«12. Объекты имущества, в отношении которых в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, подлежат исключению из конкурсной

массы. При этом возмещение за изымаемые объекты подлежит включению в конкурсную массу.».

## **Статья 6**

Статью 140 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 46, ст. 4532; 2009, № 14, ст. 1578; 2014, № 26, ст. 3367; 2016, № 26, ст. 3889; 2018, № 49, ст. 7523; 2019, № 30, ст. 4099; 2021, № 52, ст. 8976; 2022, № 1, ст. 9; 2023, № 1, ст. 16) дополнить частями пятой и шестой следующего содержания:

«5. Со дня принятия органом, указанным в части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решения о комплексном развитии территории на объекты недвижимого имущества, включенные в границы комплексного развития территории, не может быть наложен арест, в отношении таких объектов не могут быть приняты иные меры по обеспечению иска.

6. В случае, если меры по обеспечению иска были наложены на объект недвижимого имущества, в отношении которого уполномоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд, по ходатайству указанного уполномоченного органа государственной власти, органа

местного самоуправления, не являющихся лицами, участвующими в деле, тем же судьей или судом такое обеспечение иска отменяется.».

### **Статья 7**

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; 2010, № 31, ст. 4206; 2011, № 23, ст. 3263; 2012, № 53, ст. 7596; 2013, № 14, ст. 1646; № 52, ст. 6982; 2014, № 30, ст. 4218, 4264; 2015, № 1, ст. 11; № 27, ст. 3967; № 45, ст. 6208; 2016, № 27, ст. 4288; 2018, № 1, ст. 69; № 15, ст. 2030; 2019, № 30, ст. 4116; 2023, № 52, ст. 9515) следующие изменения:

1) в статье 26:

а) в пункте 3 части 2 слова «, а если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме невозможны без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме, также протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме на такие переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме, предусмотренном частью 2 статьи 40 настоящего Кодекса» исключить;

б) дополнить частью 3<sup>1</sup> следующего содержания:

«3<sup>1</sup>. В случае, если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме невозможны без присоединения к данному

помещению части общего имущества в многоквартирном доме или если подлежащее переустройству и (или) перепланировке помещение входит в состав общего имущества в многоквартирном доме, после получения документов, указанных в части 2 настоящей статьи, орган, осуществляющий согласование, обеспечивает размещение проекта решения о согласовании на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом), в срок, не превышающий трех дней с момента получения документов от заявителя.

Собственники иных помещений, расположенных в многоквартирном доме, в котором располагается помещение, указанное в абзаце первом настоящей части, вправе направить возражения о переустройстве и (или) перепланировке такого помещения в орган, осуществляющий согласование, в срок, не превышающий тридцати дней с момента размещения проекта решения о согласовании на официальном сайте органа, осуществляющего согласование, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

При поступлении возражений, указанных в абзаце втором настоящей части, орган, осуществляющий согласование, обеспечивает проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения

в многоквартирном доме с присоединением к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме.»;

в) часть 4 дополнить предложением следующего содержания: «В случаях, предусмотренных частью 3<sup>1</sup> настоящей статьи, срок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании продлевается на срок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но не более чем на сорок пять дней.»;

2) в статье 27:

а) часть 1 дополнить пунктом 1<sup>2</sup> следующего содержания:

«1<sup>2</sup>) принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме не менее чем двумя третями голосов решения об отказе в согласовании в соответствии с частью 3<sup>1</sup> статьи 26 настоящего Кодекса;»;

б) в часть 2 после слова «нарушения» дополнить словами «и обстоятельства»;

3) часть 3 статьи 36 признать утратившей силу;

4) в части 2 статьи 40 слова «согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме» заменить словами «согласование в порядке, предусмотренном статьей 26 настоящего Кодекса»;

5) статью 45 дополнить частью 2<sup>3</sup> следующего содержания:

«2.3. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения по вопросу о реконструкции,

согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме с присоединением к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме, может быть создано по инициативе органа, осуществляющего согласование.».

### **Статья 8**

Статью 26 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 15; 2017, № 27, ст. 3938; 2020, № 22, ст. 3377) после слов «в целях реновации жилищного фонда,» дополнить словами «в том числе в случае включения таких многоквартирных домов в решение о комплексном развитии территории жилой застройки,».

### **Статья 9**

Внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, № 1, ст. 27, 39, 47, 90, 91; № 32, ст. 5105, 5114, 5123, 5133, 5134, 5135; № 53, ст. 8464; 2019, № 26, ст. 3317; № 31, ст. 4442, 4453; № 51, ст. 7492; № 52, ст. 7790; 2020, № 29, ст. 4504, 4512; № 31, ст. 5013, 5023; № 50, ст. 8061; 2021, № 1, ст. 7, 33, 44; № 18, ст. 3063; № 24, ст. 4188; № 27, ст. 5103, 5104, 5126, 5129; № 50, ст. 8415; 2022, № 1, ст. 5, 45; № 18, ст. 3010; № 24, ст. 3934; № 29, ст. 5317;



№ 45, ст. 7672; № 52, ст. 9371; 2023, № 1, ст. 59; № 25, ст. 4429; № 29, ст. 5323; № 32, ст. 6170, 6180, 6201; № 43, ст. 7602) следующие изменения:

1) в статье 66:

а) пункт 2<sup>1</sup> части 7 дополнить подпунктом «г» следующего содержания:

«г) правообладателей линейных объектов;»;

б) дополнить частью 11 следующего содержания:

«11. Со дня принятия решения о комплексном развитии территории аресты на изымаемый земельный участок и (или) объекты недвижимости не накладываются, акты о запрете совершать определенные действия с изымаемым недвижимым имуществом не принимаются, за исключением арестов и актов, принятых в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации. Основанием для отказа в выдаче соответствующего акта является факт внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.»;

2) в статье 67:

а) часть 6 изложить в следующей редакции:

«6. Исключение указанного в части 4 настоящей статьи многоквартирного дома из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе многоквартирного дома, указанного в части 5 настоящей статьи, осуществляется на основании

решения, принятого на общем собрании собственников помещений в таком многоквартирном доме, если такое решение принято до дня принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки.»;

б) дополнить новой частью 7 следующего содержания:

«7. Внесение изменений в решение о комплексном развитии территории осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для принятия решения о комплексном развитии территории, за исключением случаев, установленных настоящей частью.

Допускается внесение изменений в решение о комплексном развитии территории без опубликования проекта внесения изменений в решение о комплексном развитии территории, а в отношении проекта изменений в решение о комплексном развитии жилой застройки без соблюдения требований, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, в случае:

1) исключения многоквартирного дома из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случае, предусмотренном частью 6 настоящей статьи;

2) отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных решением о комплексном развитии территории, не более чем на пять процентов;

3) установления, изменения зон с особыми условиями использования территорий и (или) иных ограничений использования земельных участков и

(или) объектов капитального строительства, которые не допускают размещение объектов капитального строительства в соответствии с основными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренными решением о комплексном развитии территории;

4) замены оператора комплексного развития территории, определенного частями 1 или 2 статьи 71 настоящего Кодекса, на иное юридическое лицо, соответствующее требованиям, установленным пунктами 6, 7 части 3 статьи 33 настоящего Кодекса.

5) изменения сведений, предусмотренных пунктами 3 и 4 части 1 настоящей статьи.»;

3) статью 68 дополнить частью 17 следующего содержания:

«17. Внесение изменений в договор о комплексном развитии территории, заключенный в соответствии с пунктом 4 части 7 статьи 66 или со статьей 69 настоящего Кодекса, допускается в случаях, предусмотренных пунктами 1 - 4 части 7 статьи 67 настоящего Кодекса, после внесения соответствующих изменений в решение о комплексном развитии территории. В указанных случаях допускается также изменение срока действия такого договора при условии соблюдения требования пункта 13 части 4 настоящей статьи.».

## **Статья 10**

Внести в статью 10<sup>9</sup> Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 17; 2017, № 27, ст. 3938; 2019, № 26, ст. 3317; № 52, ст. 7790) следующие изменения:

1) в абзаце первом слова «Особенности осуществления» заменить словами «1. Особенности осуществления», после слов «в целях реновации жилищного фонда в соответствии с федеральным законом,» дополнить словами «в целях реновации жилищного фонда в отношении многоквартирных домов, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки,»;

2) дополнить частью 2 следующего содержания:

«2. При принятии и реализации решений о комплексном развитии территории жилой застройки с учетом особенностей, установленных органами государственной власти города Москвы, жилищные права граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки обеспечиваются в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-І «О статусе столицы Российской Федерации».».

## **Статья 11**

Пункт 2 статьи 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515; № 27, ст. 4237; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4767; 2018, № 1, ст. 90; № 28, ст. 4139; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317; 2020, № 29, ст. 4512; 2021, № 1, ст. 33; № 18, ст. 3064; № 27, ст. 5101; 2022, № 1, ст. 5, 45; № 52, ст. 9372; 2023, № 32, ст. 6153) дополнить подпунктом в следующей редакции:

«4) на основании договора купли-продажи будущей вещи в целях реновации жилищного фонда в городе Москве в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации».».

## **Статья 12**

Часть 1 статьи 42<sup>3</sup> Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 31, ст. 4017; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 52, ст. 6410; 2011, № 23, ст. 3269; 2013, № 30, ст. 4083; 2014, № 43, ст. 5799; № 52, ст. 7558; 2015, № 27, ст. 3975; № 29, ст. 4370, 4377; 2016, № 1, ст. 72; № 27, ст. 4294; 2017, № 31, ст. 4766; 2018, № 53, ст. 8464; 2019, № 10, ст. 892; № 25, ст. 3170; 2020, № 52, ст. 8591) дополнить словами «, или государственными бюджетными учреждениями в рамках государственного задания,

финансовое обеспечение выполнения которого осуществляется в пределах бюджетных ассигнований из бюджета субъекта Российской Федерации.».

### **Статья 13**

Статью 64 Федерального закона от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 41, ст. 4849; 2014, № 30, ст. 4217; 2019, № 8, ст. 715; 2020, № 24, ст. 3740; 2022, № 1, ст. 13; № 29, ст. 5282) дополнить частью 7 следующего содержания:

«7. На основании подписанного в установленном порядке соглашения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд или вступившего в законную силу решения суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, судебный пристав-исполнитель снимает арест и (или) запрет совершать определенные действия в отношении такого недвижимого имущества в течение трех рабочих дней с даты получения от уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии указанного недвижимого имущества, уведомления о подписании соглашения или с даты вступления в силу решения суда.

Со дня принятия органом, указанным в части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решения о комплексном

развитии территории на объекты недвижимого имущества, включенные в границы комплексного развития территории, не может быть наложен арест в отношении таких объектов не могут быть совершены иные исполнительные действия.».

#### **Статья 14**

Статью 85 Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 10, 2019, № 30, ст. 4099; 2023, № 1, ст. 50) дополнить частями 5 и 6 следующего содержания:

«5. Со дня принятия органом, указанным в части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решения о комплексном развитии территории на объекты недвижимого имущества, включенные в границы комплексного развития территории, не может быть наложен арест в отношении таких объектов не могут быть приняты иные меры предварительной защиты по административному иску.

6. В случае, если меры предварительной защиты по административному иску были наложены на объект недвижимого имущества, в отношении которого уполномоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд, по ходатайству указанного уполномоченного органа государственной власти, органа местного самоуправления, не являющихся лицами, участвующими в деле,

судом такие меры предварительной защиты по административному иску отменяются.».

### **Статья 15**

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344, 2016, № 27, ст. 4248, 4294; 2017, № 31, ст. 4771, 4796, 4829; 2018, № 1, ст. 90, 91; № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5131, 5134, 5135; № 53, ст. 8404, 8464; 2019, № 25, ст. 3170; № 29, ст. 3861; № 30, ст. 4156; 2021, № 1, ст. 57; № 15, ст. 2446; № 18, ст. 3064; 2021, № 22, ст. 3683; № 24, ст. 4188; № 27, ст. 5054; 2022, № 1, ст. 15, 46, 47, 62; № 18, ст. 3010; № 27, ст. 4620; № 29, ст. 5233, 5238, 5317; № 50, ст. 8801; № 52, ст. 9376; 2023, № 5, ст. 701; № 12, ст. 1879; № 32, ст. 6129, 6170; № 45, ст. 7980; № 52, ст. 9521; 2024, № 8, ст. 1044) следующие изменения:

1) в части 11 статьи 22 третье предложение изложить в следующей редакции: «Границы земельного участка также не должны пересекать границы территориальных зон, лесничеств, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 статьи 11<sup>9</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 60<sup>2</sup> настоящего Федерального закона, или случая выявления воспроизведенной в Едином государственном реестре недвижимости ошибки в определении местоположения границ территориальной зоны.»;



2) статью 60 дополнить частью 5<sup>1</sup> следующего содержания:

«5<sup>1</sup>. Наличие судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении ареста на изымаемый земельный участок и (или) объекты недвижимости или акта о запрете совершать определенные действия с изымаемым недвижимым имуществом, за исключением актов, принятых в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, не является основанием для приостановки осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на изымаемое недвижимое имущество или отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на такое недвижимое имущество.»;

3) в части 6<sup>2</sup> статьи 70 цифры «2025» заменить цифрами «2030».

### **Статья 16**

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

Президент  
Российской Федерации



**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту федерального закона «О внесении изменений**  
**в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

Проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - законопроект, проект федерального закона) предусматривает комплексное изменение федерального законодательства, направленное на сокращение сроков, упрощение процедур реализации крупных инвестиционных проектов комплексного развития территорий, гармонизацию положений законодательства о комплексном развитии территорий и о реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве (далее - город Москва), а также совершенствование ряда отдельных положений законодательства Российской Федерации в сфере жилищных правоотношений, осуществления комплексных кадастровых работ.

В настоящее время комплексное развитие территорий является одним из стратегических направлений развития субъектов Российской Федерации. Кроме того, в городе Москве на основании положений Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (далее - Закон РФ о статусе столицы) успешно реализуется программа реновации жилищного фонда в городе Москве (далее - программа реновации). Законом РФ о статусе столицы установлен ряд гарантий жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в программу реновации. В то же время такие многоквартирные дома могут быть размещены в границах планируемых решений о комплексном развитии территории в городе Москве.

Законопроектом в целях гармонизации положений законодательства о комплексном развитии территории и о реновации жилищного фонда в городе Москве предлагается закрепить в Законе РФ о статусе столицы полномочия органов государственной власти города Москвы по установлению особенностей процедуры принятия и реализации решения о комплексном развитии территории, в случае, если в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки включены многоквартирные дома, включенные в программу реновации, а также распространить установленные Законом РФ о статусе столицы гарантии жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в

программу реновации, на собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории.

В настоящее время Законом РФ о статусе столицы установлено, что привлекая средства граждан на этапе строительства, Московский фонд реновации жилой застройки (далее – Фонд реновации) освобожден от обязанности использования счетов эскроу при реализации программы реновации ввиду наличия субсидиарной ответственности города Москвы по обязательствам Фонда реновации.

При этом Фондом реновации планируется осуществлять продажу квартир, машино-мест и нежилых помещений по схеме «готового продукта», а именно по договору приобретения будущей вещи, что позволит улучшить реализацию жилищных прав граждан, в том числе за счет обеспечения большей гибкости при предоставлении равнозначного возмещения за помещения в многоквартирных домах, включенных в программу реновации. В этой связи предлагается установить в действующем законодательстве возможность привлечения средств граждан Фондом реновации на основании договора приобретения будущей вещи. При этом субсидиарная ответственность по обязательствам, вытекающим из указанных договоров, будет возложена на город Москву, что позволит защитить права собственников помещений в многоквартирных домах, подлежащих реновации.

Кроме того, при практической реализации решений о комплексном развитии территории лица, реализующие проекты комплексного развития, правообладатели объектов недвижимости, а также органы власти сталкиваются с рядом затруднений, значительно увеличивающих сроки реализации данных проектов.

В частности, действующим законодательством не допускается процедура изъятия недвижимого имущества в целях комплексного развития территорий в случае, если в отношении такого имущества судебными актами или актами уполномоченного органа наложены аресты, запреты совершать определенные действия.

Как правило, такие аресты и запреты устанавливаются в качестве обеспечительных мер в ходе судебных разбирательств. Снятие ареста на недвижимое имущество или запрета на совершение определенных действий с недвижимым имуществом до завершения судебных разбирательств не

представляется возможным, а рассмотрение дела может длиться несколько лет.

При этом все запреты носят формальный характер, никак не связаны с такими объектами недвижимости и применяются исключительно в целях обеспечения финансовых обязательств между лицом, у которого изымается объект недвижимости, и третьими лицами. При этом гарантии обеспечения финансовых обязательств могут быть реализованы путем наложения ареста на средства, перечисленные на депозит нотариуса в качестве компенсации за изымаемые объекты недвижимости.

С учетом изложенного законопроектом предлагается внести изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации, Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации, Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральный закон от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», предусматривающие совершенствование процедуры изъятия объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд в целях комплексного развития территорий.

С учетом системного подхода к вопросам совершенствования правового регулирования комплексного развития территорий законопроектом предлагается также внесение ряда других изменений в отдельные акты федерального законодательства.

Так, в целях ускорения сроков реализации комплексного развития территорий законопроектом предлагается внести изменения в статью 56<sup>3</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, установив возможность принятия решения об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд до утверждения проекта планировки территории на основании принятого решения о комплексном развитии территории.

Также законопроектом предусматривается включение в Градостроительный кодекс Российской Федерации положений, предусматривающих порядок внесения изменений в опубликованные проекты решений, принятые решения о комплексном развитии территорий, которые не нарушают права правообладателей. При этом сокращается перечень лиц, которым будет направляться предложение о заключении

договора о комплексном развитии территорий.

В соответствии с действующими положениями Жилищного кодекса Российской Федерации для согласования переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, которые невозможны без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме, требуется представить в орган местного самоуправления, осуществляющий согласование переустройства и (или) перепланировки, протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме на такие переустройство и (или) перепланировку. Получение согласия всех собственников на общем собрании значительно увеличивает срок согласования выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке помещений, зачастую делая такое согласование в принципе невозможным, поскольку проведение очного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на практике не предполагает присутствия всех собственников помещений.

Законопроектом предлагается уточнить процедуру согласования указанных переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме, закрепив за органом местного самоуправления, осуществляющим согласование переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, обязанность по размещению проекта соответствующего переустройства и (или) перепланировки на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также предусмотреть необходимость проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и голосования по соответствующему проекту переустройства и (или) перепланировки помещения только в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в месячный срок представили в орган, согласующий переустройство или перепланировку, возражения на указанный проект переустройства и (или) перепланировки.

В настоящее время Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» предусмотрено, что финансирование выполнения комплексных кадастровых работ может осуществляться за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) бюджетов муниципальных районов, муниципальных округов, городских округов, в том числе за счет средств, направляемых в бюджеты субъектов Российской

Федерации в виде субсидий из федерального бюджета (далее - за счет бюджетных средств) на основании государственного или муниципального контракта, заключаемого в порядке, установленном Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Таким образом, для проведения комплексных кадастровых работ требуется проведение мероприятий по организации закупки на выполнение указанных работ, что является длительной процедурой.

В целях оптимизации сроков проведения указанных работ законопроектом предусматривается возможность проведения комплексных кадастровых работ государственными бюджетными учреждениями в рамках государственного задания.

Кроме того, законопроектом предлагается предусмотреть возможность образования земельного участка с пересечением границ территориальной зоны в случае расположения не менее девяноста процентов площади образуемого земельного участка в одной территориальной зоне.

Также проектом федерального закона предлагается продлить до 2030 года действие:

- отдельных положений Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», позволяющих осуществлять государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав в отношении объектов недвижимости, созданных до дня вступления в силу Постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» на основании выписки из реестра государственного или муниципального имущества, поскольку в настоящее время работа по выявлению и постановке таких объектов на учет продолжается;

- части второй статьи 9 Закона РФ о статусе столицы, наделяющей органы исполнительной власти города Москвы, уполномоченные на предоставление земельных участков, которые находятся в собственности города Москвы или государственная собственность на которые не

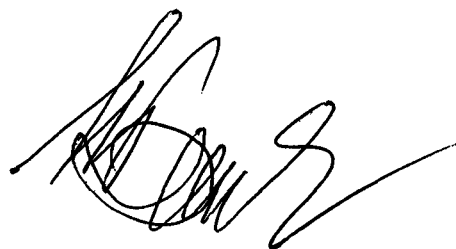
разграничена, наряду с основаниями, предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации, принимать решения об отказе по основаниям, предусмотренным нормативными правовыми актами города Москвы, что позволит не допустить возможные злоупотребления со стороны недобросовестных землепользователей;

- пункта 7 статьи 19<sup>1</sup> Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», предусматривающего право преимущественной покупки города Москвы при продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, которые в результате изменения границ города Москвы были отнесены к землям населенных пунктов, в целях учета публичных интересов при планировании использования указанных земель.

Законопроект не противоречит положениям Договора о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 года, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

Принятие законопроекта не потребует дополнительных расходов федерального бюджета, а также иных бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

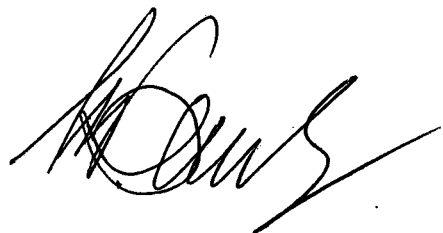
Реализация предлагаемых изменений не повлечет негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, предлагаемые решения не повлияют на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

## **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

### **к проекту федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

Реализация Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping letters and a long horizontal stroke extending to the right.



## **ПЕРЕЧЕНЬ**

**актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

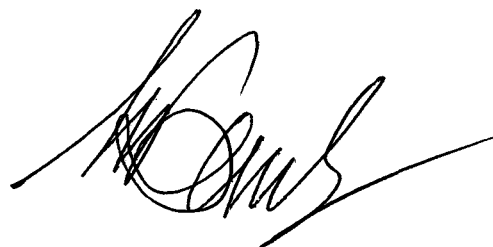
Принятие Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» потребует внесения изменений в:

постановление Правительства Российской Федерации от 18 мая 2017 года № 594 «Об утверждении Правил согласования изъятия для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, комплексном развитии территории нежилой застройки»;

постановление Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 года № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме и установлении случаев проведения торгов на право заключения 2 и более договоров о комплексном развитии территорий»;

постановление Правительства Российской Федерации от 14 июля 2021 года № 1184 «Об утверждении Правил принятия Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории и согласования такого решения с субъектом Российской Федерации, в границах которого расположена территория, подлежащая комплексному развитию, и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации»;

приказ Минстроя России от 4 апреля 2024 года № 240/пр «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме». Признание утратившими силу, приостановление или принятие нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти не потребуется.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned on the right side of the page.