

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 07.07.2025 № 239
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

7 июля 2025 г.

90. О проекте федерального закона № 932732-8 "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (о привлечении денежных средств граждан и юридических лиц на проведение работ по приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации для современного использования под многоквартирные дома) - внесен Законодательным Собранием Нижегородской области

Принято решение:

1. Назначить Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству ответственным по законопроекту, Комитет Государственной Думы по культуре – соисполнителем.

2. Включить указанный проект федерального закона в проект примерной программы законопроектной работы Государственной Думы в период осенней сессии (сентябрь) 2025 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.

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 комитета-соисполнителя, Правового управления Аппарата Государственной Думы до 22 июля 2025 года.

5. Установить срок подготовки законопроекта к рассмотрению Государственной Думой в первом чтении – сентябрь 2025 года.

Председатель Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации



В.В.Володин



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29 мая 2025 года

№ 1525-VII

**О внесении Законодательным Собранием Нижегородской области
в Государственную Думу Федерального Собрания Российской
Федерации проекта федерального закона "О внесении изменений
в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные акты
Российской Федерации" и отдельные законодательные акты
Российской Федерации"**

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации
Законодательное Собрание Нижегородской области постановляет:

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации в порядке законодательной инициативы Законодательного Собрания Нижегородской области проект федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

2. Направить указанный проект федерального закона на заключение в Правительство Российской Федерации.

3. Назначить официальным представителем Законодательного Собрания Нижегородской области при рассмотрении законопроекта в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации Щетинину Ольгу Владимировну – сенатора Российской Федерации от Нижегородской области.

4. Предложить депутатам Государственной Думы, сенаторам Российской Федерации от Нижегородской области поддержать указанную законодательную инициативу.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель
Законодательного Собрания



Е.Б. Люлин

Вносится Законодательным Собранием
Нижегородской области
Проект

№ 932732-8

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений
в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные акты
Российской Федерации" и отдельные законодательные акты
Российской Федерации**

Статья 1

Внести в Федеральный закон 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, № 24, ст. 4188, № 27, ст. 5101; 2022, № 1, ст. 5, 45, № 52, ст. 9372; 2023, № 32, ст. 6153; 2024, № 8, ст. 1044, № 33, ст. 4962, № 53, ст. 8492) следующие изменения:

1) статью 1 дополнить частями 2¹⁻² и 2¹⁻³ следующего содержания:

"2¹⁻². Действие настоящего Федерального закона в равной степени распространяется на отношения при реконструкции многоквартирных домов без изменения их назначения, а также при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, в результате которых предусматривается изменение назначения здания путем признания его многоквартирным домом.

2¹⁻³. Привлечение денежных средств граждан для проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности

и безопасности объекта, в результате которых предусматривается изменение назначения здания путем признания его многоквартирным домом допускается только в отношении объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.";

2) в статье 2:

а) абзац третий пункта 1 после слов "земельный участок" дополнить словами ", а также имеет в собственности все помещения в многоквартирном доме, в случае осуществления его реконструкции, либо здание, в случае проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта,";

б) пункт 2¹ дополнить словами ", проект реконструкции многоквартирного дома, проект проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, в результате которых предусматривается изменение назначения здания путем признания его многоквартирным домом";

3) в статье 4:

а) дополнить частью 4⁸ следующего содержания:

"4⁸. В случае проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, в результате которых предусматривается изменение назначения здания путем признания его многоквартирным домом, договор участия в долевом строительстве помимо сведений, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, должен содержать информацию о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также сведения об ограничениях (обременениях) права собственности, других вещных прав, а также иных имущественных прав на объекты культурного наследия, включенные в реестр, установленные в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".";

б) в части 5 слова "4⁵ и 4⁶" заменить словами "4⁵, 4⁶ и 4⁸";

4) статью 8 дополнить частью 7 следующего содержания:

"7. При передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства, являющегося помещением в объекте культурного наследия, застройщик обязан передать участнику долевого строительства также копию охранного обязательства.";

5) в статье 21:

а) в части 1:

пункт 1 после слов "экологической экспертизы," дополнить словами "государственной историко-культурной экспертизы,";

дополнить пунктами 5² и 5³ следующего содержания:

"5²) об отнесении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; номер и дату принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в указанный реестр (при наличии);

5³) описание предмета охраны объекта культурного наследия;"

б) часть 2 дополнить пунктом 6 следующего содержания:

"6) охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и паспорт объекта культурного наследия (при наличии паспорта объекта культурного наследия).";

б) часть 7¹ статьи 23³ дополнить пунктом 3¹ следующего содержания:

"3¹) сведения об охранным обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и паспорт объекта культурного наследия (при наличии паспорта объекта культурного наследия) в отношении объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;"

Статья 2

Внести в статью 22 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2014, № 30, ст. 4218; 2016, № 28, ст. 4558; 2019, № 22, ст. 2672) изменение, дополнив ее частью 5 следующего содержания:

"5. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не требуется в случае реконструкции объекта капитального строительства или проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, в результате которых предусматривается изменение назначения здания путем признания его многоквартирным домом в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности."

Статья 3

Внести в часть 5¹ статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2006, № 1, ст. 21, № 52, ст. 5498; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 48, ст. 5711; 2010, № 48, ст. 6246; 2011, № 13, ст. 1688, № 27, ст. 3880, № 30, ст. 4563, 4572, 4591, № 49, ст. 7015, 7042; 2012, № 31, ст. 4322, № 53, ст. 7614, 7619, 7643; 2013, № 9, ст. 873, № 52, ст. 6983; 2014, № 14, ст. 1557, № 26, ст. 3377, № 43, ст. 5799; 2015, № 1, ст. 86, № 29, ст. 4342, № 48, ст. 6705; 2016, № 1, ст. 79, № 27, ст. 4248, 4294, 4301, 4303, 4306, № 52, ст. 7494; 2017, № 27, ст. 3932, № 31, ст. 4766, 4767; 2018, № 1, ст. 91, № 32, ст. 5105, 5123, 5133, 5134, 5135; 2019, № 26, ст. 3317, № 31, ст. 4442, № 52, ст. 7790; 2020, № 29, ст. 4512, № 31, ст. 5013, 5023; 2021, № 1, ст. 33, 44, № 27, ст. 5129, № 50, ст. 8415; 2022, № 1, ст. 45, № 29, ст. 5317, № 45, ст. 7672, № 52, ст. 9371; 2023, № 1, ст. 59, № 25, ст. 4429; 2024, № 1, ст. 8, № 33, ст. 4928, № 53, ст. 8495, 8496, 8497) изменение, дополнив ее предложением следующего содержания: "В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности и предусматривается изменение назначения здания путем признания его многоквартирным домом, разрешение на строительство выдается органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, указанным в части 6 настоящей статьи."

Статья 4

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 марта 2026 года.

Президент
Российской Федерации

Москва, Кремль
года

№

Приложение
к проекту федерального закона
"О внесении изменений в Федеральный
закон "Об участии в долевом
строительстве многоквартирных домов
и иных объектов недвижимости
и о внесении изменений в некоторые
законодательные акты Российской
Федерации" и отдельные
законодательные акты Российской
Федерации"

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**к проекту федерального закона "О внесении изменений
в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные акты
Российской Федерации" и отдельные законодательные акты
Российской Федерации"**

Проект федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – законопроект) разработан в целях содействия сохранению и вовлечению в хозяйственный оборот объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия).

В соответствии с подпунктом "а" пункта 21 перечня поручений по реализации Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию от 30 марта 2024 года № Пр-616 (далее – Поручение) необходимо разработать программу сохранения объектов культурного наследия на период до 2045 года, в которой должны быть предусмотрены приведение к 2030 году при участии акционерного общества "ДОМ.РФ" в удовлетворительное состояние не менее 1 тысячи объектов культурного наследия, а также разработка механизма сопровождения инвесторов, участвующих в мероприятиях по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, на всех этапах осуществления таких мероприятий, включая этап вовлечения объекта культурного наследия в хозяйственный оборот.

Во исполнение Поручения в том числе прорабатываются различные варианты привлечения частного капитала к восстановлению объектов культурного наследия.

Федеральный закон 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" не предусматривает возможность привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для реконструкции многоквартирных домов без изменения их назначения, а также на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, в результате которых предусматривается изменение назначения здания путем признания его многоквартирным домом.

В этой связи законопроектом предлагается предоставить возможность привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для реконструкции многоквартирных домов без изменения их назначения, а также проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, выполняемых на основании разрешения на строительство, в отношении объектов, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, что позволит снизить затраты инвестора на реализацию проектов по реконструкции многоквартирных домов и сохранению объектов культурного наследия за счет привлечения проектного финансирования.

При этом предлагается предусмотреть такую возможность только в случае, если правообладателем всего объекта или всех помещений в таком объекте является застройщик.

Для реализации установления возможности привлечения средств инвестора в отношении объектов культурного наследия законопроектом предусмотрена необходимость информирования участников долевого строительства о существующих правах и обязанностях, связанных с возникновением права собственности на помещения в объектах культурного наследия, путем включения необходимых положений в проектную декларацию, а также в договор участия в долевом строительстве.

Реализация положений законопроекта позволит расширить возможности привлечения инвесторов к реализации мероприятий по сохранению объектов культурного наследия, что особенно актуально для населенных пунктов с исторической застройкой.

Законопроект также предусматривает передачу полномочий органам местного самоуправления и уполномоченным органам (в случаях,

указанных в части 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации) по выдаче разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию для целей проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, в результате которых предусматривается изменение назначения здания путем признания его многоквартирным домом.

В целях осуществления изменения назначения здания путем признания его многоквартирным домом в случае реконструкции или проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, законопроектом предлагается исключить необходимость прохождения отдельной процедуры перевода нежилых помещений в жилые, так как все требования, предъявляемые к жилым помещениям, должны быть учтены в проектной документации на реконструкцию объекта капитального строительства или на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, которая подлежит экспертизе. Необходимость прохождения отдельной процедуры перевода помещений из нежилых в жилые в соответствии с требованиями главы 3 Жилищного кодекса Российской Федерации дублирует проверки, проводимые в рамках строительной экспертизы, и увеличивает временные и финансовые затраты инвесторов.

Законопроект не содержит положений, противоречащих положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

Законопроект содержит обязательные требования, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), аккредитации. В связи с этим в соответствии с положениями части 1 статьи 3 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 247-ФЗ "Об обязательных требованиях в Российской Федерации" законопроектом предусмотрен особый порядок вступления федерального закона в силу - с 1 марта 2026 года.

Приложение
к проекту федерального закона
"О внесении изменений в Федеральный
закон "Об участии в долевом
строительстве многоквартирных домов
и иных объектов недвижимости
и о внесении изменений в некоторые
законодательные акты Российской
Федерации" и отдельные
законодательные акты Российской
Федерации"

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**проекта федерального закона "О внесении изменений
в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные акты
Российской Федерации" и отдельные законодательные акты
Российской Федерации"**

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" не потребует дополнительных расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

ИДЕНТИФИКАТОР

Приложение
к проекту федерального закона
"О внесении изменений в Федеральный
закон "Об участии в долевом
строительстве многоквартирных домов
и иных объектов недвижимости
и о внесении изменений в некоторые
законодательные акты Российской
Федерации" и отдельные
законодательные акты Российской
Федерации"

ПЕРЕЧЕНЬ

**законов Российской Федерации и законов РСФСР,
федеральных конституционных законов, федеральных
законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской
Федерации, подлежащих признанию утратившими силу,
приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием
Федерального закона "О внесении изменений
в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные акты
Российской Федерации" и отдельные законодательные акты
Российской Федерации"**

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" потребует внесения изменений в приказ Минстроя России от 4 апреля 2022 года № 239/пр "Об утверждении формы проектной декларации" с целью дополнения состава работ, выполняемых в рамках проекта долевого строительства, реконструкцией объекта капитального строительства и выполнением работ по сохранению объекта культурного наследия.

ИДЕНТИФИКАТОР