



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

**О проекте федерального закона № 467032-8
«О внесении изменений в отдельные законодательные
акты Российской Федерации в целях обеспечения прав
граждан при комплексном развитии территорий»**

Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т**:

1. Принять в первом чтении проект федерального закона № 467032-8 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения прав граждан при комплексном развитии территорий», внесенный Законодательным Собранием Санкт-Петербурга.
2. Направить указанный законопроект Президенту Российской Федерации, в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, комитеты и комиссии Государственной Думы, во фракции

в Государственной Думе, в Правительство Российской Федерации, законодательные органы субъектов Российской Федерации.

Установить, что поправки к указанному законопроекту направляются в Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству в пятнадцатидневный срок со дня принятия настоящего Постановления.

3. Комитету Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству доработать указанный законопроект с учетом поступивших поправок и внести его на рассмотрение Государственной Думы во втором чтении.

4. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель Государственной
Федеральной Думы
Российской Федерации



В.В.Володин

Москва
25 февраля 2025 года
№ 7908-8 ГД

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в отдельные законодательные акты
Российской Федерации в целях обеспечения прав граждан
при комплексном развитии территорий**

Принят Государственной Думой
Одобен Советом Федерации

Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1 (часть 1), ст. 14) следующие изменения:

1. В статье 32¹:

1) дополнить частью 7¹ следующего содержания:

"7¹. Высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации могут быть установлены требования к месту нахождения многоквартирного дома, в котором расположено жилое помещение, предоставляемое собственнику жилого помещения, нанимателю жилого помещения взамен освобождаемого им жилого помещения.";

2) в части 8 после слова "помещений" дополнить словами "и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма";

3) часть 11 дополнить пунктом 2¹ следующего содержания:

"2¹) сведения о лице, указанном в части 9 настоящей статьи, обеспечивающем зачет стоимости предоставляемого жилого помещения при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, в случае если общая площадь предоставляемого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения (но не более шести квадратных метров жилой площади);";

4) в части 14 слова "размер возмещения" заменить словами "размер равноценного возмещения";

5) в части 15 третье предложение изложить в следующей редакции: "При этом государственная регистрация перехода таких ограничений и обременений осуществляется без заявления одновременно с государственной регистрацией права собственности на такое жилое помещение на основании договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение.".

2. В части 8 статьи 47¹ слова "шестьдесят дней" заменить словами "девяносто дней".

Статья 2

Внести в статью 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1 (часть 1), ст. 16) следующие изменения:

1) в пункте 5 части 1 третье и четвертое предложения исключить;

2) часть 5 изложить в следующей редакции:

"5. Указанные в части 4 настоящей статьи и включенные в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирные дома, общие собрания собственников помещений в которых не были в установленном порядке созданы или решения общих собраний собственников помещений в которых по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки которых признаны недействительными, не включаются в решение о комплексном развитии территории."

Статья 3

Внести в статью 9 Федерального закона от 28 декабря 2013 года № 442-ФЗ "Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 52 (часть I), ст. 7007) изменение, дополнив ее пунктом 10 следующего содержания:

"10) получение жилого помещения с учетом установленной законом субъекта Российской Федерации близости расположения организаций социального обслуживания в случаях, если получатели социальных услуг являются собственниками или нанимателями жилого помещения, которое подлежит изъятию в связи с изъятием земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки."

Президент Российской Федерации

В. Путин

Москва, Кремль

2024 года

№

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона "О внесении изменений в отдельные
законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения прав граждан
при комплексном развитии территорий"

Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 494 "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий" (далее также – Федеральный закон № 494-ФЗ) закрепил в федеральном законодательстве Российской Федерации институт комплексного развития территории (далее также – КРТ) – совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов.

На сегодняшний день КРТ является одним из ключевых направлений градостроительного развития субъектов Российской Федерации, которое осуществляется для повышения эффективности использования территорий, создания необходимых условий для развития инфраструктуры, обновления застроенных территорий.

Согласно информации Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по состоянию на 5 июля 2024 года в 76 субъектах Российской Федерации в активной стадии реализации механизма КРТ находится 648 территорий площадью 15,6 тыс. га с градостроительным потенциалом 108 млн кв. м, из них 78,4 млн кв. м жилой площади.

Всего в проработке – 1 222 территории общей площадью более 31 тыс. га, в том числе 110 территорий, комплексное развитие которых осуществляется АО "ДОМ.РФ", с градостроительным потенциалом 218 млн кв. м, из которых 156 млн кв. м жилой площади.

Принято 572 решения о КРТ, в том числе 235 решений о КРТ жилой застройки, общей площадью порядка 13 тыс. га с градостроительным потенциалом 94,8 млн кв. м, из них 66,1 млн кв. м жилой площади.

В рамках реализации КРТ жилой застройки расселено 158,05 тыс. кв. м жилого фонда, в том числе аварийного 144,97 тыс. кв. м: улучшены жилищные условия для 9,32 тыс. человек.

В работе АО "ДОМ.РФ" – 110 проектов в целях реализации КРТ в 48 субъектах Российской Федерации с общей площадью 5,25 тыс. га с градостроительным потенциалом 22,6 млн кв. м жилой площади.

На текущий момент АО "ДОМ.РФ" получено согласование в 38 субъектах Российской Федерации по 80 проектам КРТ на земельных участках общей площадью 3,7 тыс. га с градостроительным потенциалом 17,16 млн кв. м.

Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, уже приняты положительные решения по 64 проектам в 33 субъектах Российской Федерации, предполагаемым к реализации на земельных участках площадью 3 тыс. га с общим градостроительным потенциалом 14,3 млн кв. м.

Указанная статистическая информация свидетельствует о масштабном характере мероприятий в рамках комплексного развития территории жилой застройки в Российской Федерации.

Вместе с тем отдельные положения федерального законодательства в части реализации решения о КРТ требуют значительных корректировок, в том числе положения о защите жилищных и имущественных прав граждан.

Проектом федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения прав граждан при комплексном развитии территорий" (далее – проект федерального закона) предлагается:

1. Внести ряд изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ), в соответствии с которыми предлагается установить следующее.

1.1. Высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации могут быть установлены требования к месту нахождения многоквартирного дома, в котором расположено жилое помещение, предоставляемое собственнику жилого помещения, нанимателю жилого помещения взамен освобождаемого им жилого помещения.

Необходимость указанной корректировки обусловлена тем, что частью 7 статьи 32¹ ЖК РФ предусмотрена возможность установления субъектом Российской Федерации путем принятия нормативного правового акта права собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения. Такие равнозначные жилые помещения должны соответствовать всем определенным законом требованиям, однако в части местонахождения (городской округ) на примере городов-миллионников это может быть значительно отдаленное от многоквартирного дома, включенного в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в котором расположено занимаемое жилое помещение, местоположение многоквартирного дома.

Предлагаемое изменение направлено на определение права субъектов Российской Федерации установить требования к месту нахождения многоквартирного дома, в котором расположено жилое помещение, предоставляемое собственнику жилого помещения, нанимателю жилого помещения взамен освобождаемого им жилого помещения, что обеспечит дополнительные гарантии собственникам жилых помещений на получение жилых помещений преимущественно вблизи имеющегося на момент принятия уполномоченным органом соответствующего решения жилого помещения (например, на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, либо на смежных территориях).

Кроме того, установление проектируемых требований может быть осуществлено независимо от принятия решения о праве на получение собственниками жилых помещений, нанимателями жилых помещений равнозначного жилого помещения взамен занимаемого.

1.2. В настоящее время установление дополнительных мер поддержки по обеспечению жильными помещениями предусмотрено исключительно для собственников жилых помещений в случаях, если это предусмотрено нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, муниципальным правовым актом. Проектом федерального закона меры поддержки, установленные в части 8 статьи 32¹ ЖК РФ, предлагается распространить также на нанимателей жилых помещений по договорам социального найма.

1.3. В целях соблюдения баланса интересов всех субъектов КРТ проектом федерального закона предлагается установить продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме – девяносто дней с даты и времени начала проведения такого голосования, в том числе в случае включения в повестку дня вопроса о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории.

1.4. В целях обеспечения имущественных и жилищных прав граждан при реализации решения о КРТ проектом федерального закона предлагается установить, что договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, должен содержать, в том числе, сведения о лице, указанном в части 9 статьи 32¹ ЖК РФ, обеспечивающем зачет стоимости предоставляемого жилого помещения при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, в случае если общая площадь предоставляемого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения (но не более шести квадратных метров жилой площади).

1.5. В соответствии с частью 14 статьи 32¹ ЖК РФ в случае, если договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение и подлежащий заключению в обязательном порядке в соответствии с указанной статьей, не был заключен в течение сорока пяти дней со дня получения собственником жилого помещения проекта договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, заказным письмом с уведомлением о вручении, лицо, обеспечивающее реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, указанное в Градостроительном кодексе Российской Федерации, лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, вправе обратиться в суд с требованием одновременно о понуждении указанного собственника жилого помещения к заключению договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, об освобождении жилого помещения и о передаче его в собственность истцу. В исковом заявлении в обязательном порядке указываются адрес, общая и жилая площадь, количество комнат предоставляемого равнозначного жилого помещения или жилого помещения, предоставляемого с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, либо размер возмещения.

В целях установления расширенных гарантий для указанной в части 14 статьи 32¹ ЖК РФ категории собственников проектом федерального закона предлагается слова "размер возмещения" заменить словами "размер равноценного возмещения".

1.6. В целях упрощения процесса передачи при КРТ жилого помещения, в отношении которого имеются ограничения и (или) обременения, проектом федерального закона предлагается установить, что государственная регистрация перехода таких ограничений и обременений осуществляется без заявления одновременно с государственной регистрацией права собственности на такое жилое помещение на основании договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение.

Нормами ЖК РФ, Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке" (далее – Закон об ипотеке), Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации недвижимости), Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в редакции Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий" предусмотрен порядок и последствия перехода права собственности на жилые помещения, в отношении которых зарегистрирована ипотека, в многоквартирном доме, включенном в границы территории, подлежащей комплексному развитию.

В силу части 15 статьи 32¹ ЖК РФ наличие зарегистрированных в установленном порядке ограничений или обременений прав на жилое помещение не является препятствием для передачи жилого помещения в государственную или муниципальную собственность, в собственность юридическому лицу, обеспечивающему в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, или в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, а также для принятия судом предусмотренных указанной статьей решений. В этом случае установленные в отношении передаваемого жилого помещения ограничения или обременения прав переходят на предоставляемое жилое помещение к лицу, которому оно передано в собственность.

При этом государственная регистрация перехода таких ограничений и обременений осуществляется по заявлению юридического лица, обеспечивающего в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, подаваемому в орган

государственной регистрации прав одновременно с заключенным договором, предусматривающим переход права собственности на жилое помещение.

По общему правилу, установленному статьей 345 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), предмет залога может быть заменен другим имуществом по соглашению залогодателя и залогодержателя. При этом независимо от согласия на это залогодателя или залогодержателя считается находящимся в залоге, в том числе, имущество в случаях, установленных законом.

В свою очередь, статьей 1 Закона об ипотеке предусмотрено, что общие правила о залоге, содержащиеся в ГК РФ, применяются к отношениям по договору об ипотеке в случаях, когда ГК РФ или Законом об ипотеке не установлены иные правила.

Федеральным законом № 494-ФЗ были внесены изменения в статью 41¹ Закона об ипотеке, предусматривающие применение положений указанной статьи при определении последствий перехода права собственности на жилые помещения в многоквартирном доме, включенном на условиях и в порядке, которые предусмотрены Градостроительным кодексом Российской Федерации, в решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

Статьей 41¹ Закона об ипотеке установлены: порядок замены предмета залога, оценки предмета ипотеки, внесения изменений в закладную, замены объекта страхования при переходе права собственности на жилое помещение, в отношении которого зарегистрирована ипотека. Указанной статьей, в том числе, установлены следующие положения:

заключение договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение или принятие соответствующего судебного акта, являются основаниями для замены предмета залога по договору об ипотеке жилого помещения без согласия залогодержателя и залогодателя по данному договору;

условия договора об ипотеке жилого помещения, а также условия иных соглашений, заключенных в отношении прежнего предмета залога, применяются без изменений прав и обязанностей соответствующих сторон в отношении нового предмета залога, замена предмета ипотеки не является основанием для пересмотра обязательств сторон по договору об ипотеке жилого помещения;

со дня замены предмета залога по договору об ипотеке жилого помещения объектом страхования по договору страхования имущества, заложенного по такому договору об ипотеке, становится равнозначное жилое помещение или другое жилое помещение.

В силу положений пункта 2 статьи 20 Закона об ипотеке и части 4⁴ статьи 53 Закона о регистрации недвижимости при государственной регистрации права собственности на жилое помещение, предоставляемое в соответствии со статьей 32¹ ЖК РФ собственнику обремененного ипотекой жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, подлежащей комплексному развитию (далее – другое жилое помещение), одновременно осуществляется государственная регистрация ипотеки в отношении предоставляемого жилого помещения.

Регистрация ипотеки осуществляется без заявления на основании договора, предусматривающего переход права собственности и заключенного в соответствии со статьей 32¹ ЖК РФ, либо на основании вступившего в законную силу решения суда о понуждении к заключению указанного договора.

При этом очередность залогодержателей в отношении передаваемого жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости о государственной регистрации ипотеки в отношении жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, подлежащей комплексному развитию, а внесение изменений в содержание закладной осуществляется в порядке, установленном Законом об ипотеке.

Статьей 53 Закона о регистрации недвижимости также установлена обязанность органа регистрации прав не позднее трех дней со дня государственной регистрации

ипотеки в отношении равнозначного жилого помещения или другого жилого помещения уведомлять об этом залогодержателя в электронном виде.

Проектом федерального закона обеспечивается соответствие положений ЖК РФ иным федеральным законам, регулирующим правоотношения по вопросам регистрации ипотеки.

2. Проектом федерального закона предлагается внести ряд изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрадК РФ), в соответствии с которыми предлагается установить следующее.

2.1. Действующей редакцией пункта 5 части 1 статьи 67 ГрадК РФ предусмотрено, что в решение о комплексном развитии территории включаются, в том числе, основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение. Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, определяется субъектом Российской Федерации. Указанные основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства могут не соответствовать основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки. В этом случае внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с частью 3⁴ статьи 33 ГрадК РФ.

Частью 2 статьи 30 ГрадК РФ установлено, что правила землепользования и застройки включают в себя, в том числе, карту градостроительного зонирования и градостроительные регламенты – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии с частью 3 статьи 31 ГрадК РФ подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования.

В соответствии с частью 3 статьи 63 ГрадК РФ документами территориального планирования субъектов Российской Федерации – городов федерального значения являются генеральные планы городов федерального значения.

Пункт 2 статьи 1 ГрадК РФ определяет территориальное планирование как планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Согласно пункту 5 указанной нормы функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Соответственно, реализация пункта 5 части 1 статьи 67 ГрадК РФ в части указания основных видов разрешенного использования, несоответствующих правилам землепользования и застройки, в подавляющем большинстве случаев приведет к ситуации, когда помимо изменения правил землепользования и застройки потребуются внесение изменений в соответствующий документ территориального планирования, для Санкт-Петербурга – в Генеральный план Санкт-Петербурга.

Пунктом 2 статьи 1, частью 1 статьи 9, статьей 23 ГрадК РФ предусмотрено, что территориальное планирование является долгосрочным планированием развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Предусмотренные проектом федерального закона положения в указанной части коррелируют с одним из основных принципов градостроительного законодательства, закрепленном в пункте 1 статьи 2 ГрадК РФ, в соответствии с которым законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты должны обеспечивать комплексное и устойчивое развитие территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории.

2.2. Включенные в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирные дома, общие собрания собственников помещений в которых не были в установленном порядке созваны, или решения общих собраний собственников помещений в которых по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки признаны недействительными, не включаются в решение о комплексном развитии территории.

3. В целях установления дополнительной меры поддержки социально незащищенных категорий граждан, проектом федерального закона корректируется статья 9 Федерального закона от 28 декабря 2013 года № 442-ФЗ "Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации", которым предлагается установить, что получатели социальных услуг имеют право на получение жилого помещения с учетом установленной законом субъекта Российской Федерации близости расположения организаций социального обслуживания в случаях, если получатели социальных услуг являются собственниками или нанимателями жилого помещения, которое подлежит изъятию в связи с изъятием земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
проекта федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные
акты Российской Федерации в целях обеспечения прав граждан
при комплексном развитии территорий"

Принятие проекта федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения прав граждан при комплексном развитии территорий" не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета.

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 отдельные законодательные акты
Российской Федерации в целях обеспечения прав граждан
при комплексном развитии территорий"

Принятие проекта федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения прав граждан при комплексном развитии территорий" не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия актов федерального законодательства.