

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
КОМИТЕТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ПО ФЕДЕРАТИВНОМУ УСТРОЙСТВУ, РЕГИОНАЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ,
МЕСТНОМУ САМОУПРАВЛЕНИЮ И ДЕЛАМ СЕВЕРА

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

23 июля 2026 г. № 3.2-02/3258@

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
по Федеральному закону "О внесении изменений в Градостроительный кодекс
Российской Федерации и отдельные законодательные акты
Российской Федерации"

Комитет Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера рассмотрел Федеральный закон "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (проект № 1133108-8), принятый Государственной Думой 22 июля 2026 года (далее — Федеральный закон), и отмечает следующее.

Федеральным законом вносятся изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее — Градостроительный кодекс), Закон Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-І "О статусе столицы Российской Федерации" (далее — Закон № 4802-І), Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" (далее — Федеральный закон № 191-ФЗ) и Федеральный закон от 31 июля 2025 года № 304-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее — Федеральный закон № 304-ФЗ).

Изменениями в статью 66 Градостроительного кодекса предусматривается, что решение о комплексном развитии территории (далее — КРТ), указанное в пункте 2 части 2 данной статьи (данном пунктом предусмотрены случаи принятия решения о КРТ высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации), принимается высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации также в случае передачи органу государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии

с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий" полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности. В этом случае решение о КРТ не требует согласования с федеральными органами исполнительной власти.

Изменениями в статью 70 Градостроительного кодекса, регулиующую КРТ по инициативе правообладателей, предусматривается, что заключение договора о КРТ с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества осуществляется без проведения торгов. Порядок заключения такого договора, передачи прав и обязанностей по договору устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (новая редакция части 8).

Устанавливается, что правообладатель земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества, расположенных в границах территории, которая подлежит комплексному развитию и в отношении которой заключен договор, вправе с согласия сторон соглашения (при его наличии) и (или) сторон договора передать все или отдельные права и обязанности по соглашению (при его наличии) и (или) договору третьему лицу в случае отчуждения (уступки) указанному лицу прав на земельный участок и (или) иной объект недвижимого имущества, расположенные в границах такой территории (новая часть 9¹ статьи 70 Градостроительного кодекса).

Федеральным законом уточняется порядок реализации решения о КРТ оператором КРТ (изменения в статью 71 Градостроительного кодекса).

Согласно действующим положениям статьи 71 Градостроительного кодекса, оператором КРТ, определенным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации, главой местной администрации решения о КРТ, может быть определено юридическое лицо, которое создано субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием или в уставном (складочном) капитале которого доля субъекта Российской Федерации, муниципального образования составляет более 50 процентов, или дочернее общество, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу (часть 2).

Федеральным законом в перечень таких юридических лиц включаются также юридические лица, которые созданы Российской Федерацией или в уставном (складочном) капитале которых доля Российской Федерации составляет более 50 процентов, или дочерние общества, в уставном (складочном) капитале которых более 50 процентов долей принадлежит таким юридическим лицам. Перечень этих юридических лиц устанавливается Правительством Российской Федерации (новая редакция части 2).

В целях принятия высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации решения об определении одного из вышеперечисленных юридических лиц оператором КРТ, обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации или главой местной администрации решения о КРТ, проект решения о КРТ и проект соглашения (заключаемого оператором КРТ с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным исполнительным органом субъекта Российской Федерации или уполномоченным органом местного самоуправления) подлежат согласованию с таким юридическим лицом (новая часть 2¹ статьи 71 Градостроительного кодекса).

Заключение указанного соглашения в целях реализации решения о КРТ, принятого субъектом Российской Федерации или главой местной администрации, будет являться обязательным в случае реализации решения о КРТ одним из вышеперечисленных юридических лиц (изменение в часть 5 статьи 71 Градостроительного кодекса).

Федеральным законом изменениями в статью 4 Закона № 4802-І к полномочиям органов государственной власти города Москвы в связи с осуществлением городом Москвой функций столицы Российской Федерации, а также в целях реновации жилищного фонда в городе Москве, защиты прав граждан - участников долевого строительства, установления особенностей осуществления градостроительной деятельности, особенностей определения платы за содержание жилого помещения и особенностей определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению в городе Москве также отнесены:

установление особенностей выдачи технических условий для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения (электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, связи) объектов капитального строительства, необходимых для реализации решения о реновации, решения о КРТ, объектов регионального

значения, порядка заключения договоров в таких целях, а также сроков этого подключения (технологического присоединения);

установление особенностей реконструкции, капитального ремонта существующих линейных объектов в связи с планируемым строительством, реконструкцией объектов регионального значения, объектов капитального строительства, необходимых для реализации решения о реновации, решения о КРТ, в том числе особенностей выдачи технических условий, порядка заключения договоров в таких целях, а также сроков реконструкции, капитального ремонта существующих линейных объектов;

установление особенностей содержания, выдачи градостроительного плана земельного участка, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод указанных объектов в эксплуатацию, внесения изменений в такие разрешения, особенностей продления сроков действия разрешений на строительство объектов капитального строительства, прекращения, приостановления действия таких разрешений;

установление особенностей подготовки проектной документации, рабочей документации в форме информационной модели объекта капитального строительства, особенностей состава данной информационной модели, особенностей государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий в форме информационной модели.

Предусматривается, что отдельные положения 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" (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) не применяются в отношении деятельности Московского фонда реновации жилой застройки (далее – фонд), а также в отношении деятельности застройщиков по проектам строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах одного разрешения на строительство, проектам строительства малоэтажных жилых комплексов (далее – проект строительства), реализация которых осуществляется при выполнении мероприятий программы реновации, решений о реновации. Допускается заключение договоров участия в долевом строительстве, которые определяются в соответствии со статьей 2 Федерального закона № 214-ФЗ, по которым фонд выступает в качестве участника долевого строительства, без открытия счетов эскроу по таким договорам в случае, если фонд заключает

такие договоры в отношении всех объектов долевого строительства, входящих в проект строительства. При этом в рамках проекта строительства не допускается заключение договоров участия в долевом строительстве с иными лицами, за исключением фонда, а также переуступка фондом прав по договорам участия в долевом строительстве до получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и его постановки на государственный кадастровый учет (изменения в статью 7⁷ Закона № 4802-І).

Федеральный закон № 191-ФЗ дополняется новой статьей 8¹, согласно которой действие разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, выданных до 1 сентября 2026 года в соответствии со статьями 51 и 55 Градостроительного кодекса, продолжается до истечения срока действия таких разрешений.

После 1 сентября 2026 года внесение изменений в разрешения на строительство, прекращение действия таких разрешений, внесение изменений в ранее выданные разрешения на ввод объектов в эксплуатацию осуществляются путем внесения в реестр разрешений на строительство или реестр разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию записи о выданном разрешении на строительство или записи о выданном разрешении на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии со статьями 51 и 55 Градостроительного кодекса.

Нормативным правовым актом высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации может быть установлено, что выдача разрешений на строительство, прекращение действия таких разрешений, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, внесение изменений в ранее выданные разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, рассмотрение уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомлений об окончании строительства или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома в срок до 1 сентября 2027 года осуществляются в соответствии со статьями 51, 51¹ и 55 Градостроительного кодекса (в редакции, действовавшей до 1 сентября 2026 года) (то есть на бумажном носителе) с учетом положений, предусмотренных частями 9 и 10 статьи 4 Федерального закона № 191-ФЗ. В этом случае формы разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также формы соответствующих уведомлений, установленные до 1 сентября 2026 года

уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, признаются действительными до 1 сентября 2027 года.

Изменениями в статью 34 Федерального закона № 304-ФЗ закрепляется, что высший исполнительный орган субъекта Российской Федерации устанавливает порядок формирования и ведения реестра разрешений на строительство и реестра разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию субъекта Российской Федерации (действующей редакцией предусматривается, что высший исполнительный орган субъекта Российской Федерации вправе установить такой порядок).

Федеральным законом закрепляется, что реестр разрешений на строительство, реестр разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, выдаваемых федеральными органами исполнительной власти в сфере обороны, обеспечения безопасности, государственной охраны, внешней разведки, мобилизационной подготовки и мобилизации, а также в отношении объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, ведутся на бумажном носителе без использования единой государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в порядке, установленном федеральными органами исполнительной власти и организациями, уполномоченными на выдачу таких разрешений, в том числе в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

Из положений данной статьи 34 Федерального закона № 304-ФЗ исключаются положения об общедоступности сведений, содержащихся в реестрах разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию.

Переходными положениями Федерального закона определяется, что действие положений, предусмотренных частями 8 и 9¹ статьи 70 Градостроительного кодекса (в редакции настоящего Федерального закона), распространяются на правоотношения, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона.

Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Реализация Федерального закона не повлечет дополнительных расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Коррупциогенные факторы в Федеральном законе не выявлены.

Федеральный закон не подлежит обязательному рассмотрению в Совете Федерации, поскольку не затрагивает вопросы, указанные в статье 106 Конституции Российской Федерации.

Комитет Совета Федерации по аграрно-продовольственной политике и природопользованию, Комитет Совета Федерации по экономической политике, Комитет Совета Федерации по обороне и безопасности рекомендуют Совету Федерации одобрить Федеральный закон.

Комитет Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера рекомендует Совету Федерации рассмотреть и одобрить Федеральный закон "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Председатель комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 0458B4A3D27BC67B146547D5383CD1E6
Владелец Шевченко Андрей Анатольевич
Действителен с 16.12.2025 по 11.03.2027

А.А. ШЕВЧЕНКО