

АППАРАТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
**ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ**

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

Тел. (495) 692-69-74

23 июля 2026 г. № 5.1-01/2175@

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**по Федеральному закону**  
**"О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации**  
**и отдельные законодательные акты Российской Федерации",**  
**принятому Государственной Думой 22 июля 2026 года**

Проект названного Федерального закона внесен в Государственную Думу сенаторами Российской Федерации В.В.Якушевым, А.А.Шевченко, А.Г.Высокинским 27 января 2026 года с наименованием "О внесении изменений в статьи 65 и 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации" (№ 1133108-8).

Федеральным законом в статьи 66, 70 и 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) вносятся изменения, уточняющие механизм комплексного развития территории.

В частности, устанавливается, что решение о комплексном развитии территории может приниматься высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, в том числе 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 комплексном развитии территории не требует согласования с федеральными органами исполнительной власти.

Закрепляется, что договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков или объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории (далее – договор, правообладатели), заключается между органами местного самоуправления и правообладателями без проведения торгов. Порядок заключения договора, порядок передачи прав и обязанностей по договору устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации с учетом особенностей, установленных Градостроительным кодексом.

Правообладателю предоставляется право с согласия сторон договора передавать все или отдельные права и обязанности по договору третьему лицу в случае отчуждения (уступки) такому лицу прав на земельный участок или иной объект недвижимого имущества, расположенный в границах комплексного развития территории.

Устанавливается, что вышеуказанные особенности заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей (в редакции Федерального закона) распространяются на правоотношения, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона.

Предусматривается, что оператором комплексного развития территории, определенным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации или главой местной администрации решения о комплексном развитии территории (далее — оператор комплексного развития территории), может быть определено в том числе юридическое лицо, которое создано Российской Федерацией или в уставном (складочном) капитале которого доля Российской Федерации составляет более 50 процентов, или дочернее общество, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу (далее — юридическое лицо). Перечень юридических лиц устанавливается Правительством Российской Федерации.

В целях принятия высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации решения об определении юридического лица оператором комплексного развития территории проект решения о комплексном развитии территории и проект соглашения с уполномоченным исполнительным органом субъекта Российской Федерации подлежат согласованию с юридическим лицом. Заключение между юридическим лицом и уполномоченным исполнительным органом субъекта Российской Федерации соглашения о реализации решения о комплексном развитии территории является обязательным.

При принятии во втором чтении Федеральный закон был дополнен новыми положениями, не связанными с его первоначальной концепцией.

Так, Федеральным законом в статьи 4 и<sup>7</sup> Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-І "О статусе столицы Российской Федерации" вносятся изменения, согласно которым органы государственной власти города Москвы в целях реализации решений о реновации, решений о комплексном развитии территории устанавливают, в частности: особенности выдачи технических условий для подключения (технологического присоединения) объектов регионального значения, объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; особенности реконструкции, капитального ремонта линейных объектов в связи с планируемым строительством, реконструкцией объектов регионального значения, объектов капитального строительства; особенности содержания, выдачи градостроительного плана земельного участка, разрешений на строительство и ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию; особенности подготовки и государственной экспертизы проектной документации в форме информационной модели объекта капитального строительства.

Московскому фонду реновации жилой застройки предоставляется право заключать договоры участия в долевом строительстве без открытия счетов эскроу в случае, если указанные договоры заключаются в отношении всех объектов долевого строительства, входящих в проект строительства. В рамках такого проекта строительства не допускаются заключение договоров участия в долевом

строительстве с иными лицами и переуступка прав по указанным договорам до получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и его постановки на государственный кадастровый учет.

Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" дополняется новой статьей 8<sup>1</sup>, согласно которой действие разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию (далее – разрешения), 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 осуществляется путем внесения в реестр разрешений на строительство или реестр разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию (далее – реестры) записи о выданном соответствующем разрешении в соответствии со статьями 51 и 55 Градостроительного кодекса.

Устанавливается, что нормативным правовым актом высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации может быть установлено, что выдача разрешений, внесение изменений в ранее выданные разрешения, рассмотрение уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов, уведомлений об окончании строительства или реконструкции указанных объектов (далее – уведомления) в срок до 1 сентября 2027 года осуществляются в соответствии со статьями 51, 51<sup>1</sup>, 55 Градостроительного кодекса (в редакции, действовавшей до 1 сентября 2026 года). В этом случае формы разрешений и уведомлений, установленные до 1 сентября 2026 года уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, признаются действительными до 1 сентября 2027 года.

Федеральным законом в статью 34 Федерального закона от 31 июля 2025 года № 304-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" вносятся изменения, предусматривающие, что порядок формирования и ведения реестра разрешений на строительство субъекта Российской Федерации и реестра разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию субъекта Российской Федерации устанавливается высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации.

Определяется, что реестры разрешений на строительство и на ввод объектов капитального строительства (в том числе объектов, сведения о которых составляют государственную тайну) в эксплуатацию, выдаваемых федеральными органами исполнительной власти в сфере обороны, обеспечения безопасности, государственной охраны, внешней разведки, мобилизационной подготовки и мобилизации, ведутся на бумажных носителях без использования единой информационной системы в порядке, установленном федеральными органами исполнительной власти и организациями, уполномоченными на выдачу вышеуказанных разрешений, в том числе в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

Федеральный закон соответствует Конституции Российской Федерации

и согласуется с системой федерального законодательства.

Федеральный закон принят по вопросам ведения Российской Федерации, установленным пунктами "в" (регулирование и защита прав и свобод человека и гражданина), "г" (установление порядка деятельности федеральных органов исполнительной власти), "д" (федеральная государственная собственность и управление ею), "и" (федеральная информация), "м" (безопасность), "о" (гражданское законодательство) статьи 71 Конституции Российской Федерации, а также в рамках полномочий Российской Федерации по вопросам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, установленным пунктом "к" (административное, жилищное, земельное законодательство) части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации.

По Федеральному закону проведена антикоррупционная экспертиза, коррупциогенные факторы не выявлены.

Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Реализация Федерального закона потребует принятия подзаконных нормативных правовых актов.

Федеральный закон не подлежит обязательному рассмотрению в Совете Федерации, поскольку не затрагивает вопросы, предусмотренные статьей 106 Конституции Российской Федерации, и может быть рассмотрен в Совете Федерации не позднее 5 августа 2026 года.

Настоящее заключение направляется Председателю Совета Федерации В.И.Матвиенко, первому заместителю Председателя Совета Федерации В.В.Якушеву, первому заместителю Председателя Совета Федерации А.В.Яцкину, заместителю Председателя Совета Федерации Н.А.Журавлёву, заместителю Председателя Совета Федерации Ю.Л.Воробьеву, председателю Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера А.А.Шевченко, председателю Комитета Совета Федерации по аграрно-продовольственной политике и природопользованию А.В.Двойных, председателю Комитета Совета Федерации по экономической политике А.В.Кутепову, председателю Комитета Совета Федерации по обороне и безопасности В.И.Булавину, полномочному представителю Президента Российской Федерации в Совете Федерации А.А.Муравьеву, полномочному представителю Правительства Российской Федерации в Совете Федерации В.А.Живулину.

Заместитель  
Руководителя Аппарата  
Совета Федерации —  
начальник Правового  
управления

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 2F2A665B23F185DEB162BB3EB2D8C893  
Владелец Егорова Екатерина Юрьевна  
Действителен с 27.05.2026 по 20.08.2027

Е.Ю.ЕГОРОВА