



Государственная Дума
Федерального Собрания
Российской Федерации

**ПРАВИТЕЛЬСТВО
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

29 апреля 2026 г.

№ ДГ-П49-14872

МОСКВА

На № 2.3.3-11/218 от 17 февраля 2026 г.

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ОТЗЫВ

**на проект федерального закона № 1146007-8 "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",
внесенный Законодательным Собранием Нижегородской области**

В Правительстве Российской Федерации рассмотрен представленный проект федерального закона.

Законопроектом предлагается распространить действие Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон) на отношения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объект культурного наследия), при которых в том числе затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта и предусматривается его приспособление под многоквартирный дом либо в результате которых изменяется количество помещений объекта культурного наследия, являющегося многоквартирным домом.

0475507-Уч-2026 (3.0)



Предлагается также внести корреспондирующие изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс), в федеральные законы "О государственной регистрации недвижимости" и "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее соответственно - Федеральный закон о государственной регистрации, Федеральный закон об объектах культурного наследия).

Законопроект ранее рассматривался Правительством Российской Федерации (официальный отзыв от 28 октября 2025 г. № ДГ-П49-40399) и в связи с значительным количеством замечаний, отмеченных в указанном отзыве, доработан.

Вместе с тем к доработанной редакции законопроекта также имеются замечания концептуального характера.

В частности, необходимо отметить, что Федеральным законом предусмотрен дифференцированный подход к регулированию отношений, связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в зависимости от вида объекта недвижимости (многоквартирные дома, малоэтажные жилые комплексы, дома блокированной застройки). Таким образом, предложение о применении всех без исключения положений Федерального закона к отношениям, возникающим при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия, является некорректным, поскольку создает неясность проектируемого механизма.

Пункт 5 части 1⁴ статьи 3 Федерального закона в редакции законопроекта, предусматривающий требование о наличии у застройщика разрешения на строительство для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, не затрагивающих конструктивные характеристики надежности и безопасности, и корреспондирующие указанному пункту положения законопроекта противоречат статье 51 Градостроительного кодекса и пункту 4 статьи 40, пунктам 4 и 6 статьи 45 Федерального закона об объектах культурного наследия, не предусматривающим выдачу разрешения на строительство для выполнения таких работ.

Положение законопроекта о заключении договора участия в долевом строительстве в отношении работ по сохранению объекта культурного наследия, не затрагивающих конструктивные характеристики надежности и безопасности и не требующих получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, не согласуется с частью 1 статьи 3 Федерального закона, в соответствии с которой застройщик вправе заключать такой договор



в отношении строящегося многоквартирного дома при условии получения в установленном порядке разрешения на строительство.

С учетом характера проводимых работ по приспособлению объекта культурного наследия под многоквартирный дом в проектируемой части 2¹⁻¹ статьи 1 Федерального закона целесообразно указать, что данные работы предусматривают также реконструкцию объекта культурного наследия и изменение его назначения.

Пункт 4 части 1⁴ статьи 3 Федерального закона в редакции законопроекта требует переработки в целях отнесения условия о наличии утвержденной документации по планировке территории к обязательным условиям, при соблюдении которых застройщик вправе осуществлять привлечение денежных средств участников долевого строительства для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающих конструктивные характеристики надежности и безопасности, и обеспечения таких проектов объектами инженерной и социальной инфраструктуры в достаточном объеме вне зависимости от наличия в Градостроительном кодексе обязанности застройщика подготовить указанную документацию.

Проектируемые часть 7⁴ статьи 23³ Федерального закона и абзац второй пункта 2 статьи 56¹ Федерального закона об объектах культурного наследия в части определения момента возникновения прав и обязанностей участников регулируемых отношений исходя из даты выдачи разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимо привести в соответствие с положениями статьи 51 Градостроительного кодекса, отменяющими с 1 сентября 2026 г. документарный вид таких разрешений.

Используемое в проектируемом абзаце втором пункта 2 статьи 56¹ Федерального закона об объектах культурного наследия понятие "день принятия участником долевого строительства помещения" не предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве и не отвечает критерию правовой определенности для целей проектируемого регулирования.

Положения статьи 4 законопроекта о государственной регистрации ограничений и обременений прав в отношении многоквартирного дома не соответствуют части 5 статьи 40 Федерального закона о государственной регистрации, поскольку многоквартирный дом не является объектом регистрируемых в Едином государственном реестре недвижимости (далее - Реестр) вещных прав.

Кроме того, требуется доработка законопроекта в части, касающейся порядка осуществления государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, так как работы по сохранению объекта культурного



наследия с привлечением денежных средств участников долевого строительства проводятся в отношении уже существующих и учтенных в Реестре зданий.

Принятие федерального закона окажет влияние на доходы или расходы бюджетов бюджетной системы Российской Федерации. В частности, для его реализации потребуется дополнительное финансирование за счет средств федерального бюджета в целях доработки федеральной государственной информационной системы ведения Реестра, однако в финансово-экономическом обосновании к законопроекту это не учтено, не определены источники финансирования таких расходов.

К тому же в связи с необходимостью доработки федеральной государственной информационной системы ведения Реестра должен быть скорректирован срок вступления федерального закона в силу.

На основании изложенного Правительство Российской Федерации не поддерживает законопроект.

Заместитель Председателя
Правительства Российской Федерации -
Руководитель Аппарата Правительства
Российской Федерации



Д.Григоренко

