

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**Аппарат
Государственной Думы**

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

ул. Охотный ряд, д. 1, Москва, 103265

Тел. 8 (495) 692-42-58

E-mail: pravo@duma.gov.ru

**Комитет Государственной Думы
по строительству и жилищно-
коммунальному хозяйству**

13.04.2026 № ВН2.2-1/1409

По поручению Совета Государственной Думы
от 16.02.2026 (протокол № 274, пункт 68)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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» (первое чтение)

Проектом федерального закона предлагается распространить положения Федерального закона от 30.12.2004 № 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) 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 – ОКН), при которых в том числе затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности ОКН и предусматривается его приспособление под многоквартирный дом либо в результате которых изменяется количество помещений ОКН, являющегося многоквартирным домом, в случае привлечения

для строительства такого дома денежных средств граждан и юридических лиц по договору участия в долевом строительстве (далее – денежные средства дольщиков).

По результатам рассмотрения законопроекта сообщаем следующее.

Проектируемые изменения, допускающие привлечение денежных средств участников долевого строительства для реконструкции существующих объектов капитального строительства, не согласуются с предметом правового регулирования Федерального закона № 214-ФЗ, который регламентирует условия и порядок привлечения денежных средств дольщиков для долевого строительства объектов недвижимости и возникновение у участников такого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в объекте недвижимости, еще не введенном в эксплуатацию (части 1, 2 статьи 1, статьи 2, 3, 4 Федерального закона № 214-ФЗ). Одновременно отмечаем, что вопросы охраны и сохранения ОКН, включающие, в частности, работы, которые затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности ОКН, регулируются Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) и нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации (преамбула, пункт 4 статьи 40 Федерального закона № 73-ФЗ).

В связи с предусмотренной в проекте регистрацией в Едином государственном реестре недвижимости в качестве ограничений (обременений) прав охранных обязательств в отношении многоквартирного дома в целом (проектируемые изменения пункта 2 статьи 56¹ Федерального закона № 73-ФЗ), следует учесть, что государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется (часть 5 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), а следовательно не могут быть зарегистрированы и ограничения (обременения) на такой объект недвижимости.

В связи с проектируемыми изменениями в часть 3 статьи 41 ГрК России обращаем внимание, что в данном Кодексе отсутствует не только определение понятия многоквартирного дома, но и порядок признания объекта капитального строительства таковым.

Начальник управления

Р.Н.Колачев

