



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Кремль, корп. 2, Нижний Новгород, 603082

тел.: (831) 439-05-38, факс: (831) 439-17-17, e-mail: zsno@int.zsno.ru

09.02.2026 № Исх-17-36214/26

На № _____ от _____

Государственная Дума
Федерального Собрания
Российской Федерации

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации Законодательное Собрание Нижегородской области вносит на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона "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".

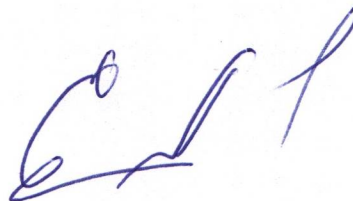
Законопроект не предусматривает расходы, покрываемые за счет федерального бюджета.

- Приложения:
1. Постановление Законодательного Собрания Нижегородской области от 29 января 2026 года № 1826-VII "О внесении Законодательным Собранием Нижегородской области в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона "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" на 2 л. в 1 экз.
 2. Текст законопроекта на 6 л. в 1 экз.
 3. Пояснительная записка на 3 л. в 1 экз.
 4. Финансово-экономическое обоснование на 1 л. в 1 экз.
 5. 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 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", на 1 л. в 1 экз.

6. Копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.

Председатель Собрания



Е.Б. Люлин



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29 января 2026 года

№ 1826-VII

**О внесении Законодательным Собранием Нижегородской области
в Государственную Думу Федерального Собрания Российской
Федерации проекта федерального закона "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"**

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации
Законодательное Собрание Нижегородской области **постановляет:**

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации в порядке законодательной инициативы Законодательного Собрания Нижегородской области проект федерального закона "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".

2. Направить указанный проект федерального закона на заключение в Правительство Российской Федерации.

3. Назначить официальным представителем Законодательного Собрания Нижегородской области при рассмотрении законопроекта в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации Щетинину Ольгу Владимировну – сенатора Российской Федерации от Нижегородской области.

4. Предложить депутатам Государственной Думы, сенаторам Российской Федерации от Нижегородской области поддержать указанную законодательную инициативу.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель
Законодательного Собрания



Е.Б. Люлин

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**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**

Статья 1

Внести в Федеральный закон 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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015; 2012, № 29, ст. 3998, № 53, ст. 7619; 2014, № 26, ст. 3377, № 30, ст. 4225; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515, № 27, ст. 4237; 2017, № 27, ст. 3938, № 31, ст. 4767; 2018, № 1, ст. 90, № 28, ст. 4139, № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317; 2020, № 29, ст. 4512; 2021, № 1, ст. 33, № 18, ст. 3064, № 24, ст. 4188, № 27, ст. 5101; 2022, № 1, ст. 5, 45, № 52, ст. 9372; 2023, № 32, ст. 6153; 2024, № 8, ст. 1044, № 33, ст. 4962, № 51, ст. 7869, № 53, ст. 8492; 2025, № 26, ст. 3498) следующие изменения:

1) часть 2¹⁻¹ статьи 1 после слов "в границах территории малоэтажного комплекса" дополнить словами ", при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее также – объект культурного наследия), при которых в том числе затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности

объекта культурного наследия и предусматривается его приспособление под многоквартирный дом либо в результате которых изменяется количество помещений объекта культурного наследия, являющегося многоквартирным домом (далее – работы по сохранению объекта культурного наследия),";

2) пункт 2¹ статьи 2 дополнить словами "проект работ по сохранению объекта культурного наследия";

3) статью 3 дополнить частью 1⁴ следующего содержания:

"1⁴. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия только при одновременном соблюдении следующих условий:

1) застройщик является собственником объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр объектов культурного наследия), или собственником всех помещений в случае, если объект культурного наследия является многоквартирным домом;

2) в отношении объекта культурного наследия утвержден предмет охраны;

3) застройщик является правообладателем земельного участка, на котором расположен такой объект;

4) наличие документации по планировке территории, утвержденной в установленном порядке в отношении элемента планировочной структуры, в границах которого расположен объект культурного наследия, в случаях, когда подготовка документации по планировке территории предусмотрена Градостроительным кодексом Российской Федерации;

5) наличие полученного в установленном порядке разрешения на строительство;

6) наличие положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий на проект работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) опубликование, размещение и (или) представление проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом.";

4) в статье 4:

а) в части 4¹ слова "частями 4 и 4²" заменить словами "частями 4, 4² и 4⁸";

б) дополнить частью 4⁸ следующего содержания:

"4⁸. В случае, если договор заключен в отношении объекта долевого строительства в проекте работ по сохранению объекта культурного наследия, договор участия в долевом строительстве помимо сведений, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, должен содержать информацию:

1) о регистрационном номере объекта культурного наследия в реестре объектов культурного наследия;

2) об охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия в отношении объекта долевого строительства, если указанное охрannое обязательство утверждено в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".";

5) статью 21 дополнить частью 4 следующего содержания:

"4. В случае проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в информацию о проекте строительства, предусмотренную частью 1 настоящей статьи, дополнительно включаются:

1) информация о регистрационном номере объекта культурного наследия в реестре объектов культурного наследия;

2) информация об охранных обязательствах собственников или иных законных владельцев объекта культурного наследия в отношении многоквартирного дома в целом и общего имущества многоквартирного дома, жилых или нежилых помещений в многоквартирном доме, утвержденных в отношении объекта культурного наследия в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".";

6) статью 23³ дополнить частью 7⁴ следующего содержания:

"7⁴. Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, в отношении отдельных объектов культурного наследия федерального значения, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации, исполнительные органы субъектов Российской Федерации, уполномоченные в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, в срок не позднее трех рабочих дней с даты выдачи разрешения на строительство, выданного в целях проведения работ по сохранению объекта культурного наследия

с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом, размещают в единой информационной системе жилищного строительства сведения об охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, утвержденном в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Статья 2

Внести в часть 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2016, № 27, ст. 4306; 2018, № 32, ст. 5135; 2021, № 1, ст. 33; 2022, № 1, ст. 45, № 29, ст. 5279; 2025, № 31, ст. 4707) изменение, дополнив ее пунктом 9 следующего содержания:

"9) планируется проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых в том числе затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия и предусматривается его приспособление под многоквартирный дом либо в результате которых изменяется количество помещений объекта культурного наследия, являющегося многоквартирным домом, в результате которых потребуется строительство, реконструкция объектов транспортной (за исключением внутриквартальных проездов, примыканий к существующим автомобильным дорогам), социальной инфраструктуры для сохранения фактических показателей обеспеченности территории такими объектами и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения."

Статья 3

Внести в статью 48 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 27, ст. 4237; 2017, № 27, ст. 3938, № 31, ст. 4767; 2018, № 1, ст. 90, № 28, ст. 4139, № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317; 2020, № 29, ст. 4512; 2021, № 18, ст. 3064; 2022, № 1, ст. 5, 18, 45, № 18, ст. 3010, № 43, ст. 7272; 2024,

№ 8, ст. 1044, № 53, ст. 8496) изменение, дополнив ее частью 11¹⁻¹ следующего содержания:

"11¹⁻¹. Одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома, образованного при выполнении работ по сохранению объектов культурного наследия, осуществляемых в соответствии с Федеральным законом 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", осуществляется погашение записи о государственной регистрации права собственности на объект культурного наследия."

Статья 4

Внести в пункт 2 статьи 56¹ Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 26, ст. 2519; 2014, № 43, ст. 5799; 2023, № 31, ст. 5791) изменение, дополнив его абзацем вторым следующего содержания:

"В случае проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых в том числе затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия и предусматривается его приспособление под многоквартирный дом либо в результате которых изменяется количество помещений объекта культурного наследия, являющегося многоквартирным домом, охранные обязательства в отношении такого многоквартирного дома в целом и общего имущества многоквартирного дома, жилых или нежилых помещений в многоквартирном доме могут утверждаться исходя из предмета охраны объекта культурного наследия и проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 2 статьи 45 настоящего Федерального закона, в срок со дня выдачи разрешения на строительство такого многоквартирного дома, установленный в порядке, предусмотренном пунктом 9 статьи 47⁶ настоящего Федерального закона. Указанные охранные обязательства в отношении многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия, подлежат направлению

в орган регистрации прав для регистрации указанных в статье 47¹ настоящего Федерального закона ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", не позднее пятнадцати рабочих дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в отношении многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, а в отношении помещения многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия, приспособленным под многоквартирный дом с привлечением денежных средств участников долевого строительства, — со дня принятия участником долевого строительства такого помещения."

Статья 5

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 сентября 2026 года.

Президент
Российской Федерации

Москва, Кремль
года

№

Приложение
к проекту федерального закона
"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"

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**к проекту федерального закона "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"**

Проект федерального закона "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" (далее - законопроект) разработан с целью устранения правовых пробелов в законодательстве Российской Федерации.

Создание комфортной и безопасной среды для жизни является одной из национальных целей развития Российской Федерации и безусловным приоритетом сферы градостроительства.

Для большого количества городов нашей страны, обладающей богатейшим историко-культурным наследием, неотъемлемыми градообразующими элементами являются объекты культурного наследия.

Их сохранение и приспособление к современному использованию, минимизация избыточных, противоречивых требований законодательства Российской Федерации, препятствующих принятию оперативных мер по сохранению объектов культурного наследия, – важная задача государства и общества, которой уделено особое внимание Президента Российской Федерации в Послании Федеральному Собранию Российской Федерации от 29 февраля 2024 года.

В частности, Президентом Российской Федерации в рамках Послания Федеральному Собранию 29 февраля 2024 года определена

необходимость восстановления к 2030 году не менее 1 000 объектов культурного наследия. Данная работа корреспондирует поручению Президента Российской Федерации от 26 июля 2023 года № Пр-1479 о вовлечении объектов культурного наследия в хозяйственный оборот с использованием механизма ПАО "ДОМ.РФ".

Одним из актуальных способов вовлечения объектов культурного наследия в хозяйственный оборот является выполнение работ по их сохранению с последующей продажей собственником объекта культурного наследия помещений в нем. В результате выполнения работ по изменению конструктивных элементов объектов культурного наследия они могут быть переведены в статус жилых объектов (многоквартирные дома) с последующей реализацией квартир на рынке.

Аналогичный подход используется и в работе с ценными объектами градостроительной среды, не имеющими статус объектов культурного наследия, объектами средовой застройки в исторических территориях, а также в работе с объектами незавершенного строительства и бывшими промышленными, офисными объектами, утратившими свою функциональную ценность с течением времени.

Однако покупатели таких объектов недвижимости (помещений в объектах капитального строительства, прошедших реконструкцию, объектах культурного наследия после выполнения работ по их сохранению) в настоящее время не защищены механизмами и гарантиями, установленными Федеральным законом 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), поскольку его действие распространяется исключительно на случаи строительства новых объектов.

В этой связи законопроектом предлагается внесение в Федеральный закон № 214-ФЗ изменений, направленных на распространение его действия на проекты, предусматривающие создание объекта долевого строительства путем выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия.

Предлагаемое решение является актуальным и востребованным для городов с богатой исторической застройкой.

Ранее законопроект (№ 932732-8) внесен в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации (письмо Законодательного Собрания Нижегородской области от 30 мая 2025 года № Исх-17-284542/25) и возвращен на доработку в связи с замечаниями Верховного Суда Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, Минстроя России, Росреестра, Минкультуры России, Правительства Москвы, Экспертного управления Президента Российской Федерации, Правового управления Аппарата Государственной Думы

Федерального Собрания Российской Федерации и Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (письмо от 14 января 2026 года № 3.23-6/7).

По результатам доработки законопроекта представленные к нему замечания учтены в полном объеме.

Законопроект не содержит положений, противоречащих положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

Законопроект содержит обязательные требования, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), аккредитации. В связи с этим в соответствии с положениями части 1 статьи 3 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 247-ФЗ "Об обязательных требованиях в Российской Федерации" законопроектом предусмотрен особый порядок вступления федерального закона в силу - с 1 сентября 2026 года.

Приложение
к проекту федерального закона
"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"

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**проекта федерального закона "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"**

Принятие Федерального закона "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" не потребует дополнительных расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Приложение
к проекту федерального закона
"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"

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 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"**

Принятие Федерального закона "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" потребует внесения изменений в приказ Минстроя России от 4 апреля 2022 года № 239/пр "Об утверждении формы проектной декларации" с целью дополнения состава работ, выполняемых в рамках проекта долевого строительства, выполнением работ по сохранению объекта культурного наследия.