

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

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

16 июня 2026 г. № 3.2-02/2769@

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**по Федеральному закону "О внесении изменений в Федеральный закон
"О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении
изменений в 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 Федеральный закон "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (проект № 1207490-8), принятый Государственной Думой 10 июня 2026 года (далее — Федеральный закон), и отмечает следующее.

Федеральный закон подготовлен на основании и во исполнение положений части 3 статьи 5 Федерального конституционного закона от 15 декабря 2025 года № 4-ФКЗ "О внесении изменений в отдельные федеральные конституционные законы", согласно которой особенности отчуждения имущества, расположенного на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, отнесенного к федеральной собственности при разграничении имущества между Российской Федерацией, указанными субъектами Российской Федерации и их муниципальными образованиями, в последующем переданного в качестве имущественных взносов Российской Федерации в имущество публично-правовой компании "Фонд развития территорий" (далее — Фонд) и предоставленного Фондом в аренду, в том числе выкупа этого имущества, устанавливаются федеральным законом.

Федеральным законом вносятся изменения в Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития

территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ).

Федеральным законом уточняются функции и полномочия Фонда, связанные с содействием обеспечению устойчивого социально-экономического развития, привлечением инвестиций в развитие действующих и создание новых производств, развитию транспортной и иных инфраструктур, строительной отрасли, а также повышению уровня и качества жизни граждан (новая редакция части 5¹ статьи 3).

К таким функциям и полномочиям, в частности, Федеральным законом отнесено предоставление в аренду имущества (предприятий, отдельных объектов, относящихся к недвижимому имуществу, иного имущества), расположенного на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, отнесенного к федеральной собственности при разграничении имущества между Российской Федерацией, указанными субъектами Российской Федерации и их муниципальными образованиями, в последующем переданного Фонду в качестве имущественных взносов Российской Федерации в имущество Фонда, отчуждение такого имущества, в том числе в случае, если действие договора аренды в отношении такого имущества, ранее предоставленного Фондом в аренду, прекратилось (далее – принадлежащее Фонду имущество).

Федеральный закон № 218-ФЗ дополняется новой главой 5¹, содержащей новые статьи 13⁹ – 13¹¹, регулирующие особенности и порядок отчуждения принадлежащего Фонду имущества.

Устанавливается, что Фонд заключает договор купли-продажи принадлежащего Фонду имущества, который предусматривает отчуждение всего технологически связанного между собой имущества (предприятий, отдельных объектов, относящихся к недвижимому имуществу, иного имущества), предусмотренного договором аренды принадлежащего Фонду имущества (договором аренды принадлежащего Фонду имущества, действие которого прекратилось), на основании принятого правлением Фонда решения об отчуждении принадлежащего Фонду имущества одним из следующих способов:

1) без проведения торгов – с лицом, с которым заключен договор аренды принадлежащего Фонду имущества (далее – арендатор), в связи с его заявлением о реализации права на приобретение арендованного имущества;

2) с проведением торгов — с победителем торгов, лицом, подавшим предпоследнее ценовое предложение, или лицом, признанным единственным участником торгов, в случае отказа арендатора от приобретения принадлежащего Фонду имущества (заключения договора купли-продажи принадлежащего Фонду имущества) или невозможности совершения сделки по отчуждению арендатору принадлежащего Фонду имущества в связи с несоответствием арендатора установленным требованиям, либо в случае отчуждения принадлежащего Фонду имущества, в отношении которого действие договора аренды прекратилось (часть 2 новой статьи 13⁹).

Федеральным законом закрепляется, что необходимыми условиями для принятия правлением Фонда решения об отчуждении принадлежащего Фонду имущества являются:

1) предварительное одобрение рабочей группой по реализации специального инфраструктурного проекта, созданной Правительством Российской Федерации (далее — Рабочая группа), совершения сделки по отчуждению принадлежащего Фонду имущества;

2) согласование Рабочей группой условий сделки по отчуждению принадлежащего Фонду имущества (часть 3 новой статьи 13⁹).

Закрепляется, что правление Фонда принимает решение об отчуждении принадлежащего Фонду имущества при условии получения предварительного одобрения совершения сделки по отчуждению переданного Фонду имущества наблюдательным советом Фонда (часть 5 новой статьи 13⁹).

Федеральным законом устанавливаются условия и требования к арендатору и лицу, подавшему заявку на участие в торгах, которым необходимо соответствовать с целью приобретения принадлежащего Фонду имущества (часть 4 новой статьи 13⁹).

Цена продажи принадлежащего Фонду имущества при отчуждении этого имущества без проведения торгов, начальная цена продажи принадлежащего Фонду имущества при отчуждении этого имущества с проведением торгов определяются на основании рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества, определенной в отчете об оценке рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества (включая стоимость неотделимых улучшений в случае представления арендатором заключения по результатам обследования неотделимых улучшений принадлежащего Фонду имущества) (далее — отчет об оценке рыночной стоимости), подготовку которого обеспечивает публично-

правовая компания "Роскадастр" (далее – ППК "Роскадастр") (в том числе с привлечением третьих лиц), в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Отчет об оценке рыночной стоимости подлежит экспертизе в соответствии со статьей 17¹ Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (части 6 и 7 новой статьи 13⁹).

В отношении отчета об оценке рыночной стоимости ППК "Роскадастр" обеспечивает получение экспертного заключения саморегулируемой организации оценщиков, содержащего выводы о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартам и правилам оценочной деятельности и о подтверждении рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества (далее – положительное экспертное заключение). Отчет об оценке рыночной стоимости и положительное экспертное заключение направляются ППК "Роскадастр" в Фонд. После получения от ППК "Роскадастр" указанных документов Фонд обеспечивает получение от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом (Росимущество), подтверждения возможности использовать Фондом отчет об оценке рыночной стоимости для определения цены продажи (начальной цены продажи) принадлежащего Фонду имущества.

Устанавливается, что проведение оценки рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества осуществляется с учетом ряда особенностей, таких как, в частности, повреждение (риски повреждения) указанного имущества в результате боевых действий (диверсий, террористических актов), актов агрессии против Российской Федерации; необходимость проведения работ по поиску, обезвреживанию и (или) уничтожению взрывоопасных предметов на объектах указанного имущества; ценовая конъюнктура на рынках сбыта продукции предприятия, входящего в состав указанного имущества; торговые и экономические санкции, введенные иностранными государствами, включенными в утвержденный Правительством Российской Федерации перечень иностранных государств и территорий, совершающих в отношении Российской Федерации, российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия; льготные регуляторные, тарифные и иные условия, которые влияют на рентабельность предприятия (часть 8 новой статьи 13⁹).

Новой статьей 13¹⁰ закрепляется порядок отчуждения принадлежащего Фонду имущества без проведения торгов.

Предусматривается, что в целях приобретения принадлежащего Фонду имущества без проведения торгов арендатор представляет в Фонд заявление о реализации права на приобретение арендованного имущества с приложением документов, подтверждающих соответствие установленным условиям и требованиям.

Федеральный орган исполнительной власти, к установленной сфере деятельности которого относится принадлежащее Фонду имущество, после получения от Фонда результатов проверки соответствия арендатора установленным условиям и требованиям обеспечивает получение позиций федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено принадлежащее Фонду имущество, иных органов и организаций, на которые возложено осуществление публично значимых функций и перечень которых определяется Рабочей группой, в соответствии с компетенцией указанных органов и организаций (далее - органы и организации) и обеспечивает представление их позиций в Рабочую группу в целях получения решения Рабочей группы о предварительном одобрении совершения сделки по отчуждению принадлежащего Фонду имущества.

Принятие решения Рабочей группы о предварительном одобрении совершения сделки по отчуждению принадлежащего Фонду имущества осуществляется с учетом вышеуказанных позиций органов и организаций, представленных в Рабочую группу.

На основании представленного арендатором заявления о реализации права на приобретение арендованного имущества цена продажи принадлежащего Фонду имущества подлежит уменьшению:

1) на размер документально подтвержденных арендатором расходов, понесенных им в связи с исполнением предусмотренных договором аренды принадлежащего Фонду имущества обязанностей арендатора, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета принадлежащего Фонду имущества;

2) на стоимость неотделимых улучшений принадлежащего Фонду имущества, осуществленных арендатором в период действия договора аренды, определенную на основании отчета об оценке рыночной стоимости, — в случае

представления арендатором заключения по результатам обследования неотделимых улучшений принадлежащего Фонду имущества, которое проводится за счет средств арендатора.

Арендная плата, выплаченная арендатором за пользование принадлежащего Фонду имуществом, не учитывается при определении цены продажи такого имущества.

В целях оплаты работ (услуг) ППК "Роскадастр" по обеспечению подготовки отчета об оценке рыночной стоимости, а также работ (услуг) саморегулируемой организации оценщиков по подготовке положительного экспертного заключения, между Фондом, арендатором и ППК "Роскадастр" заключается соглашение, которым, в частности, предусматривается, что ППК "Роскадастр" обеспечивает подготовку отчета об оценке рыночной стоимости по заказу и за счет Фонда. Возмещение расходов Фонда на оплату работ (услуг) ППК "Роскадастр" осуществляется арендатором.

Порядок уплаты арендатором цены продажи принадлежащего Фонду имущества (единовременно или в рассрочку до трех лет с условием о начислении процентов на сумму рассрочки исходя из ставки, равной ключевой ставке Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период действия рассрочки) и условия предоставления арендатору рассрочки уплаты цены продажи принадлежащего Фонду имущества определяются решением Рабочей группы.

Новой статьей 13¹¹ регулируется порядок отчуждения принадлежащего Фонду имущества с проведением торгов.

При отчуждении принадлежащего Фонду имущества с проведением торгов цена продажи принадлежащего Фонду имущества определяется по итогам проведения торгов. Торги по отчуждению принадлежащего Фонду имущества проводятся в виде аукциона в электронной форме в соответствии с общими условиями организации и проведения торгов, одобренными Рабочей группой. Данной статьей устанавливаются такие общие условия и порядок организации и проведения торгов.

Федеральным законом также предусматривается, что Рабочей группой на основании решения Президента Российской Федерации устанавливаются специальные и (или) дополнительные условия совершения сделок по отчуждению принадлежащего Фонду имущества (часть 11 новой статьи 13⁹).

Фондом ведется обособленный учет доходов, полученных от отчуждения принадлежащего Фонду имущества. Средства, полученные Фондом в виде доходов

от отчуждения принадлежащего Фонду имущества, за вычетом затрат на финансовое обеспечение расходов Фонда, связанных с уплатой налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, а также с оплатой иных расходов Фонда, возникших в связи с отчуждением указанного имущества, используются на финансирование расходов, связанных с осуществлением функций и полномочий Фонда и обеспечением его текущей деятельности (часть 12 новой статьи 13⁹).

Наблюдательный совет Фонда вправе принять решение о безвозмездной передаче части указанных средств в бюджет субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено принадлежащее Фонду имущество, при условии согласования такого решения с Рабочей группой. Рабочая группа определяет цели использования безвозмездно передаваемых бюджетам субъектов Российской Федерации средств (часть 13 новой статьи 13⁹).

Переходными положениями Федерального закона, в частности, предусматривается, что действие положений новых статей 13⁹ – 13¹¹ Федерального закона № 218-ФЗ будут распространяться на правоотношения, связанные с отчуждением имущества, расположенного на территориях воссоединенных регионов, отнесенного к федеральной собственности при разграничении имущества между Российской Федерацией, указанными субъектами Российской Федерации и их муниципальными образованиями, в последующем переданного в качестве имущественных взносов Российской Федерации в имущество Фонда и предоставленного Фондом в аренду по договорам аренды, заключенным начиная с 1 января 2023 года.

Федеральный закон вступает в силу по истечении пятнадцати дней после 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 подлежит обязательному рассмотрению в Совете Федерации, поскольку затрагивает вопросы, указанные в статье 106 Конституции Российской Федерации.

Комитет Совета Федерации по экономической политике, Комитет Совета Федерации по конституционному законодательству и государственному строительству предлагают Совету Федерации одобрить Федеральный закон.

Комитет Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера рекомендует Совету Федерации одобрить Федеральный закон "О внесении изменений в Федеральный закон "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в 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