СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СЕНАТОР РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

«29» апреля 2021 г. №47-02.21/НЖ

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

В.В. ВОЛОДИНУ

182794 924209
Государственная Дума ФС РФ
Дата 29.04.2021 18:35
№1162929-7, 1.1

Уважаемый Вячеслав Викторович!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий».

Приложение:

1. Текст законопроекта на 11 л.
2. Пояснительная записка к законопроекту на 2 л.
3. Финансово-экономическое обоснование к законопроекту на 1 л.

4. Перечень федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию на 1 л.

5. Копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе в 1 экз.

Сенаторы Российской Федерации А.В. Яцкин

Н.А. Журавлев

А.А. Шевченко

Д.Г. Кузьмин

Депутат Государственной Думы Е.С. Москвичев

Вносится сенаторами
Российской Федерации
А.В.Яцкиным, Н.А.Журавлевым,
А.А.Шевченко, Д.Г. Кузьминым,
депутатом Государственной Думы
Е.С. Москвичевым

№1162929-7

Проект

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий

Статья 1

Внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2006, № 23, ст. 2380; № 50, ст. 5279; № 52, ст. 5498; 2008, № 30, ст. 3604; 2011, № 30, ст. 4594) следующие изменения:

1) статью 1 дополнить пунктом 10^{1-1} следующего содержания:

«10^{1-1}) многофункциональное здание – здание, включающее в свой состав две и более группы жилых и (или) нежилых помещений, обеспечивающих

выполнение определенного процесса, взаимосвязанные друг с другом через помещения общего пользования. При этом жилые и нежилые помещения такого здания не должны находиться на одной лестничной площадке, доступ собственников и пользователей нежилых помещений к жилым помещениям должен быть ограничен;»;

2) статью 29^3 дополнить частью 5^1 следующего содержания:

«5^1. Требования к обеспечению многофункциональных зданий объектами транспортной и социальной инфраструктуры определяются региональными нормативами градостроительного проектирования.»;

3) часть 5 статьи 35 после слов «финансового назначения» дополнить словами «, многофункциональных зданий»;

4) в пункте 6 части 12 статьи 48 после слов «многоквартирного дома» дополнить словами «, многофункционального здания, в состав которого входят жилые помещения,»;

5) в части 7 статьи 51:

а) в пункте 6 после слов «многоквартирного дома» дополнить словами «, многофункционального здания, в состав которого входят жилые помещения,»;

б) в пункте 6^2 после слов «многоквартирном доме» дополнить словами «, многофункциональном здании, в состав которого входят жилые помещения,»;

6) в части 3^1 статьи 55 после слов «многоквартирного дома» дополнить словами «, многофункционального здания, в состав которого входят жилые помещения,»;

7) в части 10 статьи 55^{24} после слов «многоквартирных домов» дополнить словами «, многофункциональных зданий, в состав которых входят жилые помещения,»;

9) в части 8 статьи 57 после слов «многоквартирных домов» дополнить словами «, многофункциональными зданиями, в состав которых входят жилые

помещения,»;

10) в статье 60:

а) в части 10 после слов «многоквартирного дома» дополнить словами «, многофункционального здания, в состав которого входят жилые помещения,»;

б) в части 11 после слов «многоквартирного дома» дополнить словами «, многофункционального здания, в состав которого входят жилые помещения,».

Статья 2

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации 2005, № 1, ст. 14; 2008, № 30, ст. 3616; 2012, № 26, ст. 3446; № 53, ст. 7596; 2014, № 23, ст. 2937; № 26, ст. 3406; № 30, ст. 4218, 4256) следующие изменения:

1) статью 4 дополнить частью 4 следующего содержания:

«4. Положения настоящего Кодекса в части регулирования жилищных отношений, в том числе связанных с управлением многоквартирными домами, формированием платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, отношений, связанных с осуществлением государственного жилищного надзора, муниципального контроля, общественного жилищного контроля, применяются к правоотношениям, связанным с многофункциональными зданиями, в состав которых входят жилые помещения (далее – многофункциональные здания), если иное не установлено настоящим Кодексом.»;

2) часть 3 статьи 16 после слов «в многоквартирном доме» дополнить словами «или многофункциональном здании»;

3) статью 17 дополнить частью 5 следующего содержания:

«5. Не допускается использование жилых помещений в многофункциональных зданиях в целях предоставления по договорам социального найма, а также по договорам, предусмотренным статьей 32^1 настоящего Кодекса и статьей 7^3 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-I «О статусе столицы Российской Федерации».»;

4) в статье 22:

а) дополнить частью 3^3 следующего содержания:

«3^3. Перевод квартиры в многофункциональном здании в нежилое помещение допускается только в случаях, если в нежилые помещения переводятся все квартиры на лестничной площадке (все квартиры с выходом в общий холл или вестибюль одного этажа) при условии соблюдения ограничений доступа собственников и пользователей нежилых помещений к жилым помещениям, предусмотренных законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности в отношении многофункциональных зданий.»;

б) дополнить частью 5 следующего содержания:

«5. Перевод нежилого помещения в жилое помещение в многофункциональном здании допускается, если в жилые помещения переводятся все нежилые помещения на лестничной площадке (все нежилые помещения с выходом в общий холл или вестибюль одного этажа) при условии соблюдения ограничений доступа собственников и пользователей нежилых помещений к жилым помещениям, предусмотренных законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности в отношении многофункциональных зданий, и если такое помещение отвечает установленным требованиям или имеется возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям.»;

5) в статье 23:

а) дополнить частью 2^{1-1} следующего содержания:

«2^{1-1}. Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение в многофункциональном здании заявитель представляет в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр документы, предусмотренные пунктами 1 – 5 части 2 настоящей статьи.»;

б) в части третьей слова «частью 2» заменить словами «частями 2 и 2^{1-1}»;

в) в части 4 слова «частями 2 и 2^{1}» заменить словами «частями 2, 2^{1}. и 2^{1-1}», слова «части 2» заменить словами «частей 2 и 2^{1-1}»;

6) часть 2 статьи 26 дополнить пунктом 3^{1} следующего содержания:

«3^{1}) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многофункциональном здании, а если переустройство и (или) перепланировка помещения многофункциональном здании невозможны без присоединения к данному помещению части общего имущества в многофункциональном здании – также согласие всех собственников помещений, находящихся на одной лестничной площадке (помещений с выходом в общий холл или вестибюль одного этажа), в случае если присоединяемое общее имущество находится на этой площадке (холле или вестибюле) и не используется для обслуживания или эксплуатации данного здания, либо протокол общего собрания собственников помещений в многофункциональном здании о согласии всех собственников помещений в многофункциональном здании на такие переустройство и (или) перепланировку помещения в многофункциональном здании, предусмотренном частью 2 статьи 40 настоящего Кодекса, в случае если присоединяется иное общее имущество такого многофункционального здания;»;

7) в статье 36:

а) дополнить частью 1^{1} следующего содержания:

«1[1]. Собственникам помещений в многофункциональном здании принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многофункциональном здании, указанное в пунктах 1 – 3 части 1 настоящей статьи.»;

б) часть 3 дополнить словами «, если иной порядок не предусмотрен настоящим Кодексом»;

в) часть 4 дополнить предложениями следующего содержания: «Принятия решения собрания собственников помещений в многофункциональном здании не требуется, если указанное в настоящей части решение принимается в отношении объектов общего имущества, находящихся на одной лестничной площадке (в одном вестибюле, холле). В указанном случае требуется согласие всех собственников помещений, находящихся на такой лестничной площадке (помещений, имеющих выходы в общий холл, вестибюль одного этажа).»;

8) часть 2 статьи 40 дополнить предложением следующего содержания: «Предусмотренное настоящей частью правило применяется также в отношении многофункциональных зданий, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многофункциональном здании, за исключением общего имущества, находящегося на одной лестничной клетке, в общем холе, вестибюле одного этажа в таком здании. В указанном случае требуется согласие всех собственников помещений, находящихся на такой лестничной площадке (помещений, имеющих выходы в общий холл, вестибюль одного этажа).»;

9) статью 44 дополнить частью 3 следующего содержания:

«3. К компетенции общего собрания собственников помещений в многофункциональном здании помимо указанных в части 2 вопросов также относится вопрос принятия решения о приобретении земельного участка, на котором находится многофункциональное здание, в общую долевую

собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора в порядке, предусмотренном земельным законодательством.»

10) в статье 45:

а) в части 1:

в первом предложении слово «обязаны» заменить словами «, многофункциональном здании обязаны», после слов «собственников помещений в многоквартирном доме» дополнить словами «, общее собрание собственников помещений в многофункциональном здании»;

во втором предложении после слов «многоквартирном доме» дополнить словами «, многофункциональном здании»;

б) дополнить частью 3^{1-1} следующего содержания:

«3^{1-1}. Общее собрание собственников помещений в многофункциональном здании правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. Управляющая организация обязаны вести реестр собственников помещений в многофункциональном здании в порядке, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи.»;

в) часть 6 дополнить вторым предложением следующего содержания: «Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многофункциональном здании, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию для организации проведения общего собрания собственников помещений в многофункциональном здании.», слова «в многоквартирном доме» заменить словами «в многоквартирном доме, многофункциональном здании», слова «данном доме» заменить словами «данных доме, здании»;

11) в статье 46:

а) часть 1 дополнить предложением вторым следующего содержания: «Решения общего собрания собственников помещений в

многофункциональном здании по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многофункциональном здании.», после слова «доме» дополнить словами «, многофункциональном здании», после слова «домом» дополнить словами «, многофункциональным зданием»;

б) дополнить частью 1^4 следующего содержания:

«1^4. Решение общего собрания собственников помещений в многофункциональном здании, предусмотренное пунктом 4^5 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, принимается с учетом положений частей 3^3 и 5 статьи 22 настоящего Кодекса.»;

12) статью 135 дополнить частью 9 следующего содержания:

«9. Положения настоящей главы не распространяются на собственников помещений в многофункциональных зданиях.»;

13) статью 170 дополнить частью 3^1 следующего содержания:

«3^1. Собственники помещений в многофункциональном здании формируют фонд капитального ремонта путем перечисления взносов на капитальный ремонт на специальном счете.».

Статья 3

Пункт 6 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2014, № 26, ст. 3377, № 30, ст. 4225, ст. 4218) после слов «административными зданиями» дополнить словами «, многофункциональными зданиями».

Статья 4

Внести в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 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; 2009, № 29, ст. 3584; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619; 2014, № 26, ст. 3377) следующие изменения:

1) в части 2^3 статьи 1 после слова «(создании)» дополнить словами «многофункциональных зданий,»;

2) пункт 6 части 6 статьи 23^3 после слов «многоквартирном доме» дополнить словами «, многофункциональном здании».

Статья 5

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 27, ст. 4248, ст. 4294) следующие изменения:

1) в статье 8:

а) пункт 19 части 4 после слов «многоквартирном доме» дополнить словами «или многофункциональном здании»;

б) пункт 9 части 5 после слов «жилое строение» дополнить словами «, многофункциональное здание»;

2) пункт 5 части 5 статьи 14 после слов «многоквартирным домом» дополнить словами «или многофункциональным зданием», после слов «таком доме» дополнить словами «или здании»;

3) часть 15 статьи 24 после слов «многоквартирного дома» дополнить словами «или многофункционального здания», после слов «многоквартирном доме» дополнить словами «или многофункциональном здании»;

4) в части 1 статьи 26:

а) пункт 54 после слов «строительство (создание) многоквартирных домов» дополнить словами «, многофункциональных зданий»;

б) пункт 57 после слов «многоквартирного дома» дополнить словами «или многофункционального здания»;

в) пункт 63 после слов «в многоквартирном доме» дополнить словами «, многофункциональном здании»;

5) в статье 40:

а) часть 4 после слов «многоквартирного дома» дополнить словами «или многофункционального здания», после слов «многоквартирном доме» дополнить словами «или многофункциональном здании»;

б) дополнить частью 5^1 следующего содержания:

«5^1. При государственной регистрации права собственности на жилое или нежилое помещение в многофункциональном здании одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения, составляющие общее имущество в нем, доля в праве на земельный участок, на котором расположено многофункциональное здание. Государственная регистрация права собственности на многофункциональное здание не осуществляется.»;

б) часть 1 статьи 42 после слов «многоквартирных домах» дополнить словами «или многофункциональных зданиях»;

7) в статье 48:

а) в части 2:

абзац первый после слов «многоквартирного дома» дополнить словами «, многофункционального здания»;

пункт 2 после слов «многоквартирного дома» дополнить словами «, многофункционального здания»;

пункт 6 после слов «по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома» дополнить словами «, многофункционального здания»;

б) часть 4 после слов «многоквартирного дома» дополнить словами «, многофункционального здания»;

в) часть 5 после слов «многоквартирного дома» дополнить словами «, многофункционального здания»;

г) пункт 1 части 11 после слов «многоквартирного дома» дополнить словами «, многофункционального здания»;

8) часть 7 статьи 62 после слов «многоквартирных домов» дополнить словами «, многофункциональных зданий».

Статья 6

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 сентября 2021 г.

2. Положения настоящего Федерального закона распространяются на объекты капитального строительства, по которым градостроительный план земельного участка выдан либо проект планировки территории, в границах которой расположен такой объект капитального строительства, утвержден после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

3. Положения главы 18 Гражданского кодекса Российской Федерации применяются в отношении права собственности и других вещных прав на жилые помещения в многофункциональном здании.

Президент
Российской Федерации

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий» (далее - законопроект) разработан в целях реализации подпункта «г» пункта 8 перечня поручений Президента Российской Федерации по итогам совместного заседания Государственного Совета и Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам, состоявшегося 23 декабря 2020 года, № Пр-45ГС.

В настоящее время исторически сложилась практика строительства зданий с нежилыми помещениями, конструктивно адаптированными с учетом бытовых потребностей граждан и приспособленными для пребывания в них.

Законопроектом предлагается ввести в сфере правового регулирования понятие «многофункциональные здания», т.е. здание, состоящее из нежилых и жилых помещений, расположенное вне границ жилой застройки, в общественно-деловой зоне, предусмотрев отдельные критерии для расположения таких зданий в составе территориальных зон и требования к расположению жилых и нежилых помещений внутри здания.

В целях установления равного объема прав и обязанностей с точки зрения жилищных правоотношений законопроектом предлагается распространить действие Жилищного кодекса Российской федерации на правоотношения, связанные с многофункциональными зданиями. Такой подход не нарушает единое регулирование всех жилых помещений и исключает необходимость внесения изменения в ряд нормативных правовых актов (таких как Гражданский кодекс Российской Федерации, Налоговый кодекс Российской Федерации и др.).

Также законопроектом предлагаются следующие изменения.

В законопроекте предлагается предусмотреть право субъектов Российской Федерации устанавливать региональные нормативы градостроительного проектирования в отношении многофункциональных зданий (обеспечение объектами социальной и иной инфраструктуры).

Законопроектом предусматривается проведение переустройства и (или) перепланировки помещения в многофункциональном здании с особенностями, предусмотренными для многофункциональных зданий. Также предусматривается, что перевод нежилого помещения в жилое помещение в многофункциональном здании допускается, если в жилые помещения переводятся все нежилые помещения

на лестничной площадке при условии соблюдения ограничений доступа собственников и пользователей нежилых помещений к жилым помещениям, предусмотренных законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности в отношении многофункциональных зданий.

Законопроектом регулируется предоставление собственникам помещений в многофункциональном здании права общей долевой собственности на общее имущество в многофункциональном здании. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многофункциональном здании аналогичен проведению общего собрания в многоквартирном доме.

Законопроектом предусматривается внесение изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и Земельный кодекс Российской Федерации в целях возможности размещения многофункциональных зданий в общественно-деловых зонах.

В целях повышения защищенности граждан, приобретающих апартаменты в многофункциональных зданиях на этапе строительства, предлагается распространить на указанные правоотношения обязательное применение норм Федерального закона 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», предусмотренных для случаев привлечения денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов.

Соответствующие поправки вносятся также в Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Законопроект не содержит обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, при рассмотрении дел об административных правонарушениях, или обязательных требований, соответствие которым проверяется при выдаче разрешений, лицензий, аттестатов аккредитации, иных документов, имеющих разрешительный характер.

Реализация мероприятий, предусмотренных законопроектом, не потребует дополнительных расходов из федерального бюджета.

Положения законопроекта соответствуют положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации, реализация предлагаемых решений не окажет социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, предлагаемые решения не повлияют на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий» не повлечет дополнительных расходов из средств федерального бюджета.

ПЕРЕЧЕНЬ

федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных федеральных законов.