190730 114201
Государственная Дума ФС РФ
Дата 09.11.2021 18:18
№14941-8; 3.23

**ПРАВИТЕЛЬСТВО**
**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

«09» ноября 2021 г.
№ 11777п-П49
МОСКВА

Сенатору
Российской Федерации
А.В.Яцкину

Государственная Дума
Федерального Собрания
Российской Федерации

На № 2.3.3-11/559 от 13 мая 2021 г.

## ОФИЦИАЛЬНЫЙ ОТЗЫВ

**на проект федерального закона № 1162929-7 "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", внесенный сенаторами Российской Федерации А.В.Яцкиным, Н.А.Журавлевым, А.А.Шевченко, Д.Г.Кузьминым, депутатом Государственной Думы Е.С.Москвичевым**

В Правительстве Российской Федерации рассмотрен представленный проект федерального закона.

Законопроектом предлагается урегулировать порядок строительства зданий, не являющихся многоквартирными домами, но включающих помещения, пригодные для проживания граждан, и управления такими зданиями.

Правительство Российской Федерации поддерживает законопроект при условии учета замечаний, изложенных в приложении.

Приложение: на 2 л.

Заместитель Председателя
Правительства Российской Федерации -
Руководитель Аппарата Правительства
Российской Федерации Д.Григоренко

21102273.doc

# З А М Е Ч А Н И Я

## на проект федерального закона № 1162929-7 "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"

1. Вводимое законопроектом понятие многофункционального здания нуждается в дополнительном разграничении с понятием многоквартирного дома, а также в согласовании с нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации и Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений". Следует также отметить, что в целом в законопроекте необходимо более точно определить правовой статус помещений и общего имущества в многофункциональном здании.

2. Положения законопроекта, предусматривающие условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение в многофункциональных зданиях, требуют уточнения в части положений о соблюдении в указанных случаях ограничений доступа собственников и пользователей нежилых помещений к жилым помещениям.

3. Требуется более детальное регулирование механизма перевода нежилых помещений в жилые в многофункциональных зданиях с целью исключения многократного увеличения нагрузки на существующие объекты социально-бытовой инфраструктуры. Также дополнительного урегулирования требует вопрос учета мнения собственников иных помещений в многофункциональном здании при осуществлении указанного перевода.

4. В соответствии с вносимыми изменениями в часть 4 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) решение о передаче объектов общего имущества в многофункциональном здании, находящихся на одной лестничной площадке, в пользование иным лицам принимается на основании согласия только собственников помещений, находящихся на этой лестничной площадке, без проведения общего собрания собственников помещений в многофункциональном здании. При этом согласно вводимой законопроектом части $1^1$ статьи 36 Жилищного кодекса собственникам помещений в многофункциональном здании принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество собственников помещений в указанном здании.

Таким образом, проектируемое положение является исключением из общего правила, установленного статьей $123^{13}$ Гражданского кодекса Российской Федерации, без каких-либо правовых оснований.

5. Предлагаемые законопроектом изменения по вопросам переустройства и (или) перепланировки помещений в многофункциональном здании не учитывают требований части 3 статьи 36 Жилищного кодекса, устанавливающих возможность уменьшения размера общего имущества в многоквартирном доме только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

6. Законопроектом предлагается дополнить часть 2 статьи 26 Жилищного кодекса пунктом $3^{1}$, определяющим перечень документов, необходимых для переустройства и (или) перепланировки помещения в многофункциональном здании. Вместе с тем наименование данной статьи не содержит указания на то, что ее положения распространяются на помещения в многофункциональном здании.

7. В законопроекте следует более четко определить в каких случаях и в каком порядке к отношениям, связанным с владением и пользованием жилыми помещениями, расположенными в многофункциональном здании, могут применяться нормы Жилищного кодекса.

8. Вносимые законопроектом изменения распространяются исключительно на случаи нового строительства многофункциональных зданий. Вопросы определения правового статуса помещений, фактически используемых гражданами для проживания, но имеющих в настоящее время статус нежилых в уже построенных зданиях, и регистрации граждан по месту пребывания в таких помещениях законопроектом не урегулированы. В связи с этим требуется уточнить переходные положения законопроекта.

9. В законопроекте необходимо дополнительно уточнить положения, касающиеся возможности применения к отношениям при строительстве (создании) многофункционального здания законодательных актов Российской Федерации, регулирующих отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

10. Реализация положений законопроекта может повлечь дополнительные расходы бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, в связи с чем необходимо учесть требования статьи 83 Бюджетного кодекса Российской Федерации.