

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

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 10¹⁻¹ следующего содержания:

«10¹⁻¹) 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 29³ дополнить частью 5¹ следующего содержания:

«5¹. 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 6² после слов «многоквартирном доме» дополнить словами «, многофункциональном здании, в состав которого входят жилые помещения.»;

б) в части 3¹ статьи 55 после слов «многоквартирного дома» дополнить словами «, многофункционального здания, в состав которого входят жилые помещения.»;

7) в части 10 статьи 55²⁴ 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 32¹ настоящего Кодекса и статьей 7³ Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации»»;

4) в статье 22:

а) дополнить частью 3³ следующего содержания:

«3³. 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 2¹⁻¹ следующего содержания:

«2¹⁻¹. 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 2¹⁻¹»;

в) в части 4 слова «частями 2 и 2¹» заменить словами «частями 2, 2¹. и 2¹⁻¹», слова «части 2» заменить словами «частей 2 и 2¹⁻¹»;

б) часть 2 статьи 26 дополнить пунктом 3¹ следующего содержания:

«3¹) 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 1¹ следующего содержания:

«1¹. 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 холле, 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 3¹⁻¹ следующего содержания:

«3¹⁻¹. 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 обязана 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 «данном 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 1⁴ следующего содержания:

«1⁴. Решение общего собрания собственников помещений в многофункциональном здании, предусмотренное пунктом 4⁵ части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, принимается с учетом положений частей 3³ 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 3¹ следующего содержания:

«3¹. 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 2³ статьи 1 после слова «(создании)» дополнить словами «многофункциональных зданий,»;
- 2) пункт 6 части 6 статьи 23³ 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 5¹ следующего содержания:

«5¹. 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