



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в отдельные законодательные акты
Российской Федерации**

Принят Государственной Думой

17 декабря 2021 года

Одобен Советом Федерации

24 декабря 2021 года

Статья 1

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2008, № 30, ст. 3597; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218, 4225; 2015, № 27, ст. 3997; № 29, ст. 4339, 4350, 4378; 2016, № 18, ст. 2495; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4269, 4282, 4298, 4306; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4765, 4766; 2018, № 1, ст. 90; № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5133, 5135; № 53, ст. 8411; 2019, № 26, ст. 3317; № 31, ст. 4442; № 52, ст. 7820; 2020, № 29, ст. 4504, 4512; № 42, ст. 6505; № 52, ст. 8581; 2021, № 1, ст. 33; № 17, ст. 2878; № 27, ст. 5054, 5101) следующие изменения:



1) пункт 3 статьи 11³ дополнить подпунктом 6 следующего содержания:

«б) из земельного участка, предоставленного для строительства индивидуальных жилых домов с привлечением средств участников долевого строительства 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»»;

2) в пункте 2 статьи 39⁶:

а) в подпункте 3¹ слова «жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков,» заменить словами «домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более в одном ряду)»;

б) дополнить подпунктом 8² следующего содержания:

«8²) земельного участка участникам долевого строительства в случаях, предусмотренных 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»».

Статья 2

Внести в Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 43, ст. 4190; 2011, № 29, ст. 4301; № 49, ст. 7024; 2012, № 53, ст. 7619; 2013, № 27, ст. 3481; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 1, ст. 11; № 27, ст. 4237; 2017, № 31, ст. 4767; 2018, № 28, ст. 4139; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317; 2020, № 29, ст. 4512; 2021, № 1, ст. 81; № 27, ст. 5101, 5171) следующие изменения:

1) в пункте 1 статьи 201¹:

а) в подпункте 3 слова «жилого помещения (части жилого дома) в жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков (далее - жилой дом блокированной застройки)» заменить словами «дома блокированной застройки в случае, если количество таких домов составляет три и более в одном ряду (далее - дом блокированной застройки)», после слов «в эксплуатацию» дополнить словами «, или индивидуального жилого дома, строительство которого осуществляется 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» (далее - индивидуальный

жилой дом) и строительство которого на дату привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не завершено»;

б) в подпункте 5 слово «жилой» исключить, слова «либо здание» заменить словами «, или индивидуальный жилой дом либо здание»;

2) в статье 201⁵:

а) пункт 2 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае, если в соответствии с договором, предусматривающим передачу жилого помещения участнику строительства, должен быть передан индивидуальный жилой дом, стоимость индивидуального жилого дома рассчитывается исходя из общей площади такого жилого дома и земельного участка, подлежащих передаче участнику строительства, а также показателя рыночной стоимости одного квадратного метра в соответствующем индивидуальном жилом доме и соответствующего земельного участка.»;

б) дополнить пунктом 2² следующего содержания:

«2². При установлении размера денежного требования участника строительства, которое связано с передачей индивидуального жилого дома, необходимо также учитывать стоимость прав на общее имущество, создаваемое в рамках проекта строительства малоэтажного жилого комплекса. При установлении размера денежного требования участника

строительства в отношении стоимости прав на общее имущество применяются положения статьи 4 настоящего Федерального закона.»;

3) в подпункте 3 пункта 1 статьи 201⁷ слово «, являющемся» заменить словами «или индивидуальном жилом доме и земельном участке, на котором он расположен (в том числе о площади), являющихся»;

4) в статье 201¹⁰:

а) в подпункте 4 пункта 3 слова «или жилым доме блокированной застройки либо здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 настоящей статьи» заменить словами «, или здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, или домов блокированной застройки, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 настоящей статьи»;

б) в абзаце первом пункта 7 слова «жилым доме» заменить словом «домах»;

в) в подпункте 1 пункта 8 слова «жилого дома» заменить словом «домов», слова «жилым доме» заменить словом «домах»;

5) в статье 201¹¹:

а) в абзаце первом пункта 1 слова «жилого дома» заменить словом «домов»;

б) в пункте 1¹ слово «жилого» исключить;

в) в пункте 3:

в подпункте 1 слова «жилого дома» заменить словом «домов»;

в подпункте 5 слова «жилой дом» заменить словом «дома»;

в подпункте 6 слова «жилом доме» заменить словом «домах»;

г) в пункте 8 слова «жилого дома» заменить словом «домов»;

д) в абзаце первом пункта 8² слова «жилого дома» заменить словом «домов»;

е) дополнить пунктом 10¹ следующего содержания:

«10¹. Положения настоящей статьи применяются в случае наличия у застройщика индивидуальных жилых домов, строительство которых завершено, а также при завершении строительства в ходе процедуры, применяемой в деле о банкротстве. При этом в составе имущества, подлежащего передаче участнику строительства в порядке, предусмотренном настоящей статьей, передаются также права на земельный участок, на котором расположен индивидуальный жилой дом, и права на общее имущество.»;

б) в пункте 7 статьи 201¹²⁻² слова «жилой дом» заменить словом «дома»;

7) в подпункте 1 пункта 1 статьи 201¹³ слова «жилом доме блокированной застройки,» исключить, после слов «строительство

которых завершено,» дополнить словами «или домов блокированной застройки, строительство которых завершено,»;

8) в пункте 1 статьи 201¹⁵ слова «жилом доме» заменить словом «домов»;

9) в пункте 2 статьи 201¹⁵⁻²⁻² слова «жилой дом» заменить словом «дома».

Статья 3

В части 1 статьи 13² Федерального закона от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 52, ст. 5029; 2018, № 32, ст. 5115; 2020, № 22, ст. 3384) слова «или о размещении в единой информационной системе» заменить словами «либо до дня представления застройщиком банку документов, указанных в части 6¹ статьи 15⁵ 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», в случае заключения договора участия в долевом строительстве в отношении индивидуального жилого дома в малоэтажном жилом комплексе, или о размещении в единой информационной системе».

Статья 4

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 52, ст. 5498; 2008, № 30, ст. 3616; 2011, № 23, ст. 3263; 2012, № 26, ст. 3446; 2014, № 49, ст. 6928; 2018, № 1, ст. 46; № 32, ст. 5134; 2019, № 52, ст. 7791) следующие изменения:

1) в главе 2:

а) наименование изложить в следующей редакции:

«Глава 2. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд. Многоквартирный дом»;

б) в статье 15:

наименование изложить в следующей редакции:

«Статья 15. Объекты жилищных прав. Многоквартирный дом»;

дополнить частью 6 следующего содержания:

«6. Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 настоящего Кодекса. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.»;

2) пункт 2 части 1 статьи 36 дополнить словами «, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места».

Статья 5

Внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2006, № 1, ст. 10, 21; № 52, ст. 5498; 2007, № 31, ст. 4012; № 50, ст. 6237; 2008, № 20, ст. 2260; № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3604, 3616; 2009, № 1, ст. 17; № 48, ст. 5711; 2010, № 48, ст. 6246; 2011, № 13, ст. 1688; № 17, ст. 2310; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4563, 4572, 4591, 4594, 4605; № 49, ст. 7015, 7042; 2012, № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7614, 7619, 7643; 2013, № 9, ст. 873; № 14, ст. 1651; № 27, ст. 3477, 3480; № 30, ст. 4080; № 43, ст. 5452; № 52, ст. 6983; 2014, № 14, ст. 1557; № 19, ст. 2336; № 26, ст. 3377, 3387; № 30, ст. 4218, 4220; № 43, ст. 5799; № 48, ст. 6640; 2015, № 1, ст. 9, 11, 86; № 29, ст. 4342; № 48, ст. 6705; 2016, № 1, ст. 22, 79; № 27, ст. 4248, 4294, 4301, 4302, 4303, 4304, 4305, 4306; № 52, ст. 7494; 2017, № 27, ст. 3932; № 31, ст. 4740, 4766, 4767, 4771; 2018, № 1, ст. 47, 91; № 32, ст. 5105, 5114, 5123, 5133, 5134, 5135; 2019, № 26, ст. 3317; № 31, ст. 4442, 4453; № 51, ст. 7492; № 52, ст. 7790; 2020, № 29, ст. 4504, 4512; № 31, ст. 5013, 5023; № 50, ст. 8061; 2021, № 1, ст. 7, 33, 44; № 24, ст. 4188; № 27, ст. 5103, 5104, 5126, 5129; Российская газета, 2021, 10 декабря) следующие изменения:

1) статью 1 дополнить пунктом 40 следующего содержания:

«40) дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей

боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.»;

2) в статье 35:

а) в части 2:

в пункте 2 слова «малоэтажными жилыми» исключить;

в пункте 3 слова «жилыми домами блокированной застройки и» исключить;

б) в части 6 слова «жилые дома блокированной застройки» заменить словами «дома блокированной застройки»;

3) часть 3 статьи 41 дополнить пунктом 8 следующего содержания:

«8) планируется строительство объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства 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».»;

4) пункт 2 части 2 статьи 49 изложить в следующей редакции:

«2) дома блокированной застройки в случае, если количество этажей в таких домах не превышает трех, при этом количество всех домов блокированной застройки в одном ряду не превышает десяти и их

строительство или реконструкция осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;»;

5) в статье 51:

а) пункт 6 части 7 дополнить словами «, согласие правообладателей всех домов блокированной застройки в одном ряду в случае реконструкции одного из домов блокированной застройки»;

б) пункт 1¹ части 17 дополнить словами «(за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства 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)»;

б) в абзаце первом части 1 статьи 51¹ слова «строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства» заменить словами «строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства 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)»);

7) в пункте 2 части 1 статьи 52² слова «жилых домов блокированной застройки» заменить словами «домов блокированной застройки»;

8) часть 10 статьи 55²⁴ дополнить предложением следующего содержания: «Эксплуатация дома блокированной застройки осуществляется с учетом необходимости обеспечения безопасной эксплуатации находящихся в одном ряду домов блокированной застройки, имеющих общие стены с домом блокированной застройки.»;

9) в статье 55²⁷:

а) в части 1 слово «жилого» исключить;

б) в пункте 1 части 4 слово «жилой» исключить;

10) в пункте 7 части 10 статьи 55²⁸ слово «жилой» исключить;

11) в статье 55²⁹:

а) в пункте 1 части 2 слово «жилых» исключить;

б) в части 6 слово «жилых» и слово «жилого» исключить;

12) в статье 65:

а) в части 6 слово «жилые» исключить;

б) в пункте 3 части 8 слово «жилыми» исключить.

Статья 6

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) следующие изменения:

1) в статье 1:

а) дополнить частью 2¹⁻¹ следующего содержания:

«2¹⁻¹. Действие настоящего Федерального закона при строительстве (создании) многоквартирных домов в равной степени распространяется на отношения при строительстве индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса в случае привлечения для строительства таких домов денежных средств граждан и юридических лиц по договору участия в долевом строительстве с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом.»;

б) в части 2³ слова «жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков,» заменить словами «домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более в одном ряду)»;

2) в статье 2:

а) пункт 2 дополнить словами «, индивидуальный жилой дом в границах территории малоэтажного жилого комплекса»;

б) пункт 2¹ дополнить словами «, проект строительства малоэтажного жилого комплекса»;

в) дополнить пунктом 6 следующего содержания:

«6) малоэтажный жилой комплекс - совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов, которые определены в проектной декларации как общее имущество и строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.»;

3) в статье 3:

а) дополнить частью 1³ следующего содержания:

«1³. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса только после утверждения в установленном Градостроительным кодексом

Российской Федерации порядке проекта планировки территории и проекта межевания территории, которыми определяются границы территории малоэтажного жилого комплекса, получения одного разрешения на строительство в отношении проекта строительства или его этапа, предусмотренного проектной декларацией, и государственной регистрации права собственности застройщика на расположенный в границах территории малоэтажного жилого комплекса земельный участок или земельные участки, имеющие смежные границы (далее - земельный участок), либо договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и раскрытия информации, указанной в части 3³ статьи 3¹ настоящего Федерального закона.»;

б) в части 4 слова «жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков,» заменить словами «домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более в одном ряду)»;

4) в статье 3¹:

а) часть 3² после слов «пункте 8 части 2» дополнить словами «, пункте 16 части 3³»;

б) дополнить частью 3³ следующего содержания:

«З³. Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства для строительства индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса, обязан раскрывать следующую информацию:

1) информация о застройщике:

а) фирменное наименование (наименования) застройщика, место нахождения застройщика, режим его работы, номер телефона, адрес официального сайта застройщика и адрес электронной почты, фамилия, имя, отчество (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также индивидуализирующее застройщика коммерческое обозначение, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

б) сведения о государственной регистрации застройщика;

в) размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика;

2) проект договора участия в долевом строительстве в отношении индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса;

3) индивидуализирующее малоэтажный жилой комплекс коммерческое обозначение, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение (наименование малоэтажного жилого

комплекса) в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, сведения о генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком;

4) вид права застройщика на земельный участок (земельные участки), на котором (которых) осуществляется строительство (создание) малоэтажного жилого комплекса, в том числе сведения о реквизитах правоустанавливающего документа (документов) на земельный участок (земельные участки), о собственнике земельного участка (собственниках земельных участков) в случае, если застройщик не является собственником земельного участка (земельных участков), о кадастровых номерах и площадях таких земельных участков;

5) разрешение на строительство;

6) проектная декларация, в том числе с внесенными в нее изменениями;

7) планируемые элементы благоустройства территории;

8) предельные параметры разрешенного строительства;

9) местоположение и характеристики индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости, строящихся в границах территории малоэтажного жилого комплекса;

10) планируемое подключение (технологическое присоединение) объектов индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости, строящихся в границах территории малоэтажного жилого комплекса, к сетям инженерно-технического обеспечения, размер платы за такое подключение;

11) состав общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства малоэтажном жилом комплексе (перечень объектов с указанием видов их разрешенного использования, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания этих объектов);

12) сроки строительства, в том числе предполагаемый срок передачи индивидуальных жилых домов участникам долевого строительства, срок завершения строительства (создания) общего имущества в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, утвержденным проектом межевания территории и проектной декларацией;

13) банк, в котором участниками строительства должны быть открыты счета эскроу в случае привлечения застройщиком целевого кредита;

14) реквизиты утвержденных проекта планировки территории и проекта межевания территории;

15) документы, указанные в части 5 статьи 3 настоящего Федерального закона;

16) фотографии малоэтажного жилого комплекса, отражающие текущее состояние его строительства (создания);

17) сведения, предусмотренные пунктами 12 и 14 части 2 настоящей статьи;

18) извещение о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, если такой объект будет входить в состав общего имущества малоэтажного жилого комплекса;

19) иная информация, предусмотренная настоящим Федеральным законом.»;

5) в статье 4:

а) дополнить частью 1¹ следующего содержания:

«1¹. По договору участия в долевом строительстве в отношении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство индивидуального жилого дома с системами инженерно-технического обеспечения

в соответствии с проектной декларацией и передать участнику строительства такой дом и имеющиеся у застройщика права на земельный участок, на котором расположен такой дом, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию всех индивидуальных жилых домов, построенных в рамках проекта строительства или его этапа, предусмотренного проектной декларацией, а также построить (создать) объекты, входящие в состав общего имущества, в соответствии с разрешением на строительство (в случае необходимости его получения), а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять указанные в настоящей части дом и земельный участок при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию построенных объектов в границах территории малоэтажного комплекса.»;

б) в части 4¹ слова «частью 4» заменить словами «частями 4 и 4²»;

в) дополнить частями 4² – 4⁶ следующего содержания:

«4². Договор участия в долевом строительстве в отношении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса должен содержать:

1) определение подлежащих передаче земельного участка и индивидуального жилого дома, в том числе:

а) площадь земельного участка, условный номер земельного участка, подлежащего образованию в соответствии с утвержденным проектом

межевания территории, адрес земельного участка (при наличии), кадастровый номер земельного участка (в случае, если на день заключения указанного договора земельный участок образован в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и сведения о нем внесены в Единый государственный реестр недвижимости);

б) вид права, на котором земельный участок подлежит передаче участнику долевого строительства;

в) реквизиты утвержденных проекта планировки территории и проекта межевания территории, схему расположения сетей;

г) план индивидуального жилого дома с указанием сведений о количестве этажей, в том числе подземных этажей (при их наличии), площади, материале наружных стен и межэтажных перекрытий, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования;

д) обязательство осуществить строительство (создание) объектов, которые будут входить в состав общего имущества, в соответствии с утвержденными проектом планировки территории, проектом межевания территории и проектной декларацией (далее также - общее имущество);

е) перечень объектов, которые будут входить в состав общего имущества;

2) срок передачи застройщиком индивидуального жилого дома и завершения строительства (создания) объектов, которые будут входить в состав общего имущества (указывается единый срок);

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на индивидуальный жилой дом, который устанавливается договором и не может составлять менее пяти лет;

5) реквизиты счета эскроу в уполномоченном банке и сведения о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

4³. К общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе относятся расположенные в границах территории такого малоэтажного жилого комплекса объекты капитального строительства, иное имущество и земельные участки (права на такие земельные участки), если использование указанного имущества осуществляется исключительно для удовлетворения потребностей собственников указанных индивидуальных жилых домов. К такому имуществу относятся, в частности, объекты инженерно-технической и транспортной инфраструктур, предназначенные для обслуживания расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса индивидуальных жилых домов, в том числе котельные, водонапорные башни, тепловые пункты, проезды, велосипедные дорожки, пешеходные

переходы, тротуары, элементы благоустройства, детские и спортивные площадки, места отдыха, парковочные площадки, площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов. Объекты капитального строительства, отвечающие требованиям, указанным в настоящей части, относятся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе с даты получения разрешения на ввод таких объектов в эксплуатацию в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности (за исключением случаев, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на ввод таких объектов в эксплуатацию).

4⁴. Доля собственника индивидуального жилого дома в праве общей собственности на общее имущество и (или) право аренды земельного участка, права на который входят в состав общего имущества, следует судьбе права собственности на указанный индивидуальный жилой дом и прав на земельный участок, на котором такой дом расположен. При переходе права собственности на индивидуальный жилой дом и прав на земельный участок, на котором такой дом расположен, к другому лицу к такому лицу одновременно переходят доля в праве общей собственности на общее имущество предшествующего собственника указанного индивидуального жилого дома и (или) право аренды земельного участка,

права на который входят в состав общего имущества. Отчуждение доли собственника индивидуального жилого дома в праве общей собственности на общее имущество и (или) права аренды земельного участка, права на который входят в состав общего имущества, без одновременного отчуждения прав на индивидуальный жилой дом и земельный участок не допускается. Условия договора, в соответствии с которыми переход прав на индивидуальный жилой дом и земельный участок, на котором индивидуальный жилой дом расположен, не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество и (или) права аренды земельного участка, права на который входят в состав общего имущества, либо отчуждение доли собственника индивидуального жилого дома в праве общей собственности на общее имущество и (или) права аренды земельного участка, права на который входят в состав общего имущества, осуществляется без одновременного отчуждения прав на индивидуальный жилой дом и земельный участок, на котором он расположен, являются ничтожными.

4⁵. В договоре участия в долевом строительстве в отношении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса должно быть предусмотрено, что передача застройщиком индивидуального жилого дома с земельным участком участнику долевого строительства происходит только после завершения

строительства (создания) общего имущества при условии завершения строительства всех индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса, предусмотренных проектом строительства (проектом этапа строительства) и проектной декларацией, и осуществления государственного кадастрового учета индивидуального жилого дома и земельного участка, на котором расположен индивидуальный жилой дом.

4⁶. В случае, если расположенный в границах малоэтажного жилого комплекса земельный участок подлежит предоставлению участникам долевого строительства в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, договор участия в долевом строительстве должен содержать сведения:

1) порядок определения размера арендной платы каждого из соарендаторов земельного участка, права на который входят в общее имущество;

2) порядок получения доступа к информации о содержании (об условиях) договора аренды такого участка;

3) последствия истечения срока договора аренды земельного участка, права на который входят в общее имущество.»;

г) в части 5 слова «частью 4» заменить словами «частями 4, 4², 4⁵ и 4⁶»;

б) статью 5 дополнить частью 1¹ следующего содержания:

«1¹. В договоре участия в долевом строительстве в отношении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса отдельно указывается цена договора в отношении индивидуального жилого дома и земельного участка, на котором осуществляется строительство индивидуального жилого дома, в случае, если такой земельный участок (или земельный участок, из которого подлежит образованию земельный участок, предназначенный для размещения определенного индивидуального жилого дома) находится в собственности застройщика, а также размер затрат на строительство (создание) общего имущества, определяемый в соответствии со статьей 23⁶ настоящего Федерального закона, которые подлежат возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства (если такие затраты не включены в цену договора в отношении индивидуального жилого дома). Договор должен содержать порядок расчетов в случае превышения допустимого изменения общей площади индивидуального жилого дома и (или) площади земельного участка, на котором строится (создается) индивидуальный жилой дом, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади.»;

7) статью 8 дополнить частями 3¹ - 3⁴ следующего содержания:

«3¹. Передача застройщиком индивидуального жилого дома и образуемого в соответствии с проектом межевания земельного участка, на котором расположен данный жилой дом, и принятие указанных объектов участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче индивидуального жилого дома и земельного участка после государственного кадастрового учета таких объектов. В передаточном акте или ином документе о передаче индивидуального жилого дома и земельного участка указываются дата передачи, кадастровые номера и основные характеристики индивидуального жилого дома и земельного участка, обязательство по договору аренды земельного участка, права на который подлежат передаче в состав общего имущества, а также иная информация по усмотрению сторон.

3². Передача индивидуального жилого дома и земельного участка застройщиком и принятие указанных объектов участником долевого строительства являются основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на земельный участок, находящийся в собственности застройщика, или аренды, если земельный участок находится в аренде у застройщика.

3³. Земельный участок в границах территории малоэтажного жилого комплекса, входящий в состав общего имущества и находящийся

в собственности застройщика, переходит в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками индивидуальных жилых домов, расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса, в порядке, предусмотренном частями 3, 7 и 8 статьи 23⁶ настоящего Федерального закона.

3⁴. В случаях, не предусмотренных частью 3³ настоящей статьи, земельный участок в границах территории малоэтажного жилого комплекса, права по которому включаются в состав общего имущества, подлежит предоставлению без проведения торгов в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора лицам, являющимся собственниками индивидуальных жилых домов, расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса. Права и обязанности застройщика по договору аренды указанного земельного участка переходят лицам, являющимся собственниками индивидуальных жилых домов, расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса, пропорционально площади земельных участков, занятых этими жилыми домами, с возникновением у таких лиц права аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.»;

8) в статье 15⁴:

а) в части 1 слова «вносят денежные средства» заменить словами «, в отношении индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса вносят денежные средства»;

б) в части 1¹ слово «осуществляется» заменить словами «, индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса осуществляется»;

в) в части 1¹⁻¹ слово «осуществляется» заменить словами «, индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса осуществляется»;

г) в части 1³ слово «осуществляется» заменить словами «, индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса осуществляется»;

д) дополнить частью 2¹ следующего содержания:

«2¹. В случае, указанном в части 1 настоящей статьи, договором участия в долевом строительстве в отношении индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса должны быть предусмотрены указанные в пунктах 1 - 4 части 4² статьи 4 настоящего Федерального закона условия договора, а также обязанность участника долевого строительства (депонента) уплатить цену договора участия в долевом строительстве до получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию построенных объектов в границах территории

малоэтажного комплекса посредством внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены договором участия в долевом строительстве (депонированная сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).»;

е) часть 6¹ дополнить предложением следующего содержания: «Особенности составления проектной декларации при строительстве индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса установлены частью 1¹ статьи 19 настоящего Федерального закона.»;

ж) дополнить частями 8¹ и 8² следующего содержания:

«8¹. Если до заключения застройщиком договора участия в долевом строительстве в отношении индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса с первым участником долевого строительства земельный участок и строящиеся на нем индивидуальные жилые дома и общее имущество были переданы в залог в качестве обеспечения обязательств застройщика, в том числе по целевому кредиту на строительство (создание) малоэтажного жилого комплекса, привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается при условии, что от указанного

залогодержателя получено согласие на прекращение права залога на индивидуальные жилые дома, права на земельный участок, на котором расположены такие индивидуальные жилые дома, права на земельный участок, входящий в состав общего имущества, и на долю участника долевого строительства в праве на общее имущество в случае, предусмотренном частью 8² настоящей статьи.

8². С даты передачи индивидуального жилого дома в порядке, установленном частью 3¹ статьи 8 настоящего Федерального закона, право залога, возникшее в предусмотренном частью 8¹ настоящей статьи случае, не распространяется на данный индивидуальный жилой дом, права на земельный участок, на котором такой индивидуальный жилой дом расположен, права на земельный участок, входящий в состав общего имущества, и на долю участника долевого строительства в праве на общее имущество соответственно.»;

9) статью 15⁵:

а) дополнить частью 4¹ следующего содержания:

«4¹. Денежные средства на счет эскроу, открытый в целях уплаты цены договора в отношении индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса, вносятся после регистрации договора на срок условного депонирования денежных средств, который не

может превышать более чем на шесть месяцев предусмотренный пунктом 2 части 4² статьи 4 настоящего Федерального закона срок.»;

б) дополнить частью 6¹ следующего содержания:

«6¹. Внесенные на счет эскроу, открытый в целях уплаты цены договора в отношении индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса, денежные средства перечисляются эскроу-агентом застройщику не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод всех индивидуальных жилых домов и объектов капитального строительства, входящих в состав общего имущества в границах территории малоэтажного жилого комплекса, предусмотренных проектом строительства или его этапом в соответствии с проектной декларацией. Указанные в настоящей части денежные средства могут быть направлены также на оплату обязательств застройщика по кредитному договору, если кредитный договор содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору, или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные

средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.»;

10) статью 19 дополнить частью 1¹ следующего содержания:

«1¹. В случае, если проектом строительства предусматривается строительство индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса, проектная декларация должна также содержать сведения о проекте строительства в соответствии с частью 3 статьи 21 настоящего Федерального закона. Если проект строительства реализуется с выделением этапов строительства, проектная декларация составляется в отношении каждого этапа проекта строительства. После заключения договора с первым участником долевого строительства внесение изменений в проектную декларацию в части сведений, предусмотренных настоящей частью, за исключением изменения сведений о сроках строительства, предполагаемом сроке передачи индивидуальных жилых домов участникам долевого строительства, сроке завершения создания общего имущества, не допускается.»;

11) статью 21 дополнить частью 3 следующего содержания:

«3. Информация о проекте строительства малоэтажного жилого комплекса должна соответствовать документации по планировке территории, проектной документации и содержать следующую информацию:

1) сведения о местоположении и характеристиках строящихся (создаваемых) в границах территории малоэтажного жилого комплекса индивидуальных жилых домов;

2) сведения о составе общего имущества в строящемся (создаваемом) малоэтажном жилом комплексе (в виде перечня объектов с указанием видов их разрешенного использования и площади, перечня технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания общего имущества);

3) сведения о составе имущества, которое безвозмездно передается застройщиком в государственную или муниципальную собственность в случае, предусмотренном частью 3 статьи 23⁶ настоящего Федерального закона;

4) сведения, предусмотренные частью 5 статьи 23⁶ настоящего Федерального закона;

5) сведения о сетях инженерно-технического обеспечения;

6) сведения об этапах и сроках строительства, в том числе предполагаемом сроке передачи индивидуальных жилых домов участникам долевого строительства, сроке завершения строительства (создания) объектов, которые будут входить в состав общего имущества, предусмотренного документацией по планировке территории и проектной декларацией;

7) сведения о целевом кредите, в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита в соответствии с условиями договора кредита, сумме задолженности по договору кредита на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита;

8) сведения о количестве заключенных договоров (об общей площади объектов долевого строительства и о цене договора).»;

12) в пункте 6 части 6 статьи 23³ слова «жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков» заменить словами «дома блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более в одном ряду)»;

13) дополнить статьей 23⁶ следующего содержания:

«Статья 23⁶. **Строительство (создание) общего имущества в границах территории малоэтажного жилого комплекса**

1. Строительство (создание) объектов, указанных в части 4³ статьи 4 настоящего Федерального закона, которые будут входить в состав общего имущества, допускается при условии, если после завершения строительства (создания) общего имущества на такое имущество возникает право общей долевой собственности у участников долевого строительства.

2. Строительство (создание) объектов, указанных в части 4³ статьи 4 настоящего Федерального закона, которые не будут входить в состав общего имущества, допускается при условии, если после завершения строительства (создания) указанных объектов они безвозмездно передаются застройщиком в государственную или муниципальную собственность.

3. После завершения строительства (создания) указанного в части 1 настоящей статьи общего имущества право общей долевой собственности на такое имущество возникает у участников долевого строительства на основании соглашения о возникновении у них доли в праве общей долевой собственности на такое имущество, заключаемого с застройщиком в соответствии с частью 7 настоящей статьи.

4. Указанное в части 2 настоящей статьи имущество подлежит безвозмездной передаче в государственную или муниципальную собственность, если обязательство по передаче такого имущества в государственную или муниципальную собственность и порядок осуществления этой передачи предусмотрены соглашением с уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления, договором о комплексном развитии территории, заключенным в соответствии с законодательством о градостроительной

деятельности застройщиком с уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления.

5. В отношении объектов, указанных в части 4³ статьи 4 настоящего Федерального закона, затраты на создание которых возмещаются частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, договор участия в долевом строительстве должен содержать:

- 1) состав указанных объектов;
- 2) сведения о том, в чью собственность подлежат передаче указанные объекты с учетом положений частей 3 и 4 настоящей статьи.

6. В отношении объектов, указанных в части 4³ статьи 4 настоящего Федерального закона, в проектную декларацию включается следующая информация:

- 1) состав указанных объектов;
- 2) планируемые размеры затрат на создание указанных объектов;
- 3) сведения об указанных в части 4 настоящей статьи договоре о комплексном развитии территории, иных заключенных застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления договоре или соглашении.

7. Соглашение о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на общее имущество должно

быть заключено застройщиком и участником долевого строительства при заключении договора участия в долевом строительстве. Указанное соглашение является неотъемлемой частью договора участия в долевом строительстве и должно содержать:

1) перечень объектов, которые будут входить в состав общего имущества;

2) порядок определения доли в праве общей долевой собственности на такие объекты в соответствии с частью 9 настоящей статьи;

3) информацию о налоговых и об иных обязательствах собственников объектов, входящих в состав общего имущества, установленных законодательством Российской Федерации.

8. Правительством Российской Федерации утверждается примерная форма соглашения о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на общее имущество.

9. В случае, указанном в части 3 настоящей статьи, размер доли участника долевого строительства в праве общей собственности участников долевого строительства, заключивших с застройщиком соглашения о возникновении у них доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, определяется пропорционально доле общей площади земельного участка, на котором планируется

строительство (создание) индивидуального жилого дома в соответствии с договором.».

Статья 7

Внести в Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 30, ст. 3799; 2008, № 49, ст. 5723; 2009, № 27, ст. 3267; № 51, ст. 6153; 2011, № 1, ст. 53; № 23, ст. 3264; № 29, ст. 4291; № 49, ст. 7028; 2012, № 53, ст. 7595; № 30, ст. 4073; 2014, № 26, ст. 3377, 3406; № 48, ст. 6637; 2015, № 1, ст. 11, 52; № 10, ст. 1418; № 27, ст. 3967; 2016, № 23, ст. 3299; № 26, ст. 3890; 2018, № 1, ст. 67, 90; № 49, ст. 7508; 2019, № 52, ст. 7787, 7791; 2020, № 52, ст. 8605; 2021, № 1, ст. 33) следующие изменения:

1) в пункте 1 части 6 статьи 16 слова «жилых домах» заменить словами «домах блокированной застройки»;

2) в части 2¹ статьи 20 слова «жилых домах» заменить словами «домах блокированной застройки», слова «жилого дома» заменить словами «дома блокированной застройки».

Статья 8

Внести в Федеральный закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (Собрание

законодательства Российской Федерации, 2008, № 30, ст. 3617; № 49, ст. 5723; 2009, № 19, ст. 2281; № 52, ст. 6419; 2010, № 22, ст. 2695; № 30, ст. 3996, 3997; 2011, № 1, ст. 19; № 29, ст. 4291; № 30, ст. 4562, 4592; № 49, ст. 7027; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7615; 2013, № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4072; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4260; № 48, ст. 6637; 2015, № 10, ст. 1418; № 24, ст. 3369; № 29, ст. 4342; № 48, ст. 6723; 2016, № 1, ст. 25; № 22, ст. 3097; № 26, ст. 3890; 2018, № 1, ст. 90; 2019, № 49, ст. 6960; 2020, № 17, ст. 2725; 2021, № 1, ст. 33) следующие изменения:

1) в пункте 8 части 3 статьи 3 слова «в частях 7 и 7¹» заменить словами «в частях 7, 7¹ и 7²»;

2) в статье 11:

а) в части 1 слова «государственная собственность на которые не разграничена, направляемых органами государственной власти» заменить словами «государственная собственность на которые не разграничена, и прилагаемых к ним планов мероприятий по реализации предложений в отношении находящихся в федеральной собственности земельных участков (в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества), земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее - план мероприятий), направляемых органами государственной власти», после слов «перечней земельных участков,» дополнить словами «планов мероприятий,»

дополнить предложением следующего содержания: «Форма плана мероприятий утверждается межведомственным коллегиальным органом.»;

б) дополнить частью 7² следующего содержания:

«7². В случаях, предусмотренных частью 2¹ статьи 14 настоящего Федерального закона, единый институт развития направляет в межведомственный коллегиальный орган предложения, обосновывающие целесообразность прекращения осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности.»;

в) часть 9 дополнить пунктом 6 следующего содержания:

«6) план мероприятий.»;

3) в статье 12:

а) в части 1:

в абзаце первом слова «в частях 7 и 7¹» заменить словами «в частях 7, 7¹ и 7²»;

дополнить пунктом 8 следующего содержания:

«8) целесообразности прекращения осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными

участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности.»;

б) в части 2:

в абзаце первом слова «пунктами 1 - 2¹ и 6» заменить словами «пунктами 1 - 2¹, 6 и 8»;

дополнить пунктом 3² следующего содержания:

«3²) план мероприятий;»;

в) часть 4³ изложить в следующей редакции:

«4³. В решении, предусмотренном пунктом 2 части 1 настоящей статьи, может быть указано на необходимость:

1) перечисления части денежных средств, указанных в части 8 статьи 12¹ настоящего Федерального закона, в федеральный бюджет или организациям, акционерным обществам, которые указаны в части 4¹ статьи 11 настоящего Федерального закона и которым были предоставлены Российской Федерацией предусмотренные таким решением земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, либо указанным в решении межведомственного коллегиального органа организациям, созданным Российской Федерацией. При этом данные денежные средства не поступают на счет единого института развития и не включаются в состав его вознаграждения;

2) перечисления единым институтом развития части денежных средств единого института развития, исходя из оценки рыночной стоимости земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, в федеральный бюджет или организациям, акционерным обществам, которые указаны в части 4¹ статьи 11 настоящего Федерального закона и которым ранее были предоставлены предусмотренные таким решением земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, либо указанным в решении межведомственного коллегиального органа организациям, созданным Российской Федерацией.»;

4) в статье 13:

а) дополнить частями 2¹ и 2² следующего содержания:

«2¹. Со дня принятия межведомственным коллегиальным органом решения, предусмотренного пунктом 1 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, ограничение права собственности Российской Федерации на указанные в части 1 настоящей статьи земельные участки, иные объекты недвижимого имущества считается установленным. Совершение юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, другого имущества осуществляется только органом государственной власти субъекта

Российской Федерации способами, предусмотренными частью 1 настоящей статьи.

2². Органы государственной власти субъектов Российской Федерации осуществляют указанные в части 1 настоящей статьи полномочия Российской Федерации в соответствии с планом мероприятий.»;

б) в пункте 1 части 3 слова «настоящей статьи.» заменить словами «настоящей статьи, с учетом плана мероприятий.»;

в) в части 4 слова «направляет в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти отчет об осуществлении полномочий, указанных в части 1 настоящей статьи, и одновременно направляет копию такого отчета в единый институт развития» заменить словами «размещает в единой информационной системе жилищного строительства отчет о ходе выполнения плана мероприятий»;

5) в статье 14:

а) дополнить частью 2¹ следующего содержания:

«2¹. Единый институт развития направляет в межведомственный коллегиальный орган предложение о прекращении осуществления органом государственной власти субъекта Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными

участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, в одном из следующих случаев:

1) получение заявления органа государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении которого межведомственным коллегиальным органом принято решение, предусмотренное пунктом 1 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона;

2) выявление факта невыполнения плана мероприятий органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении которого межведомственным коллегиальным органом принято решение, предусмотренное пунктом 1 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона.»;

б) абзац первый части 7 изложить в следующей редакции:

«7. До истечения срока передачи полномочий, указанного в части 1 статьи 13 настоящего Федерального закона, органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона в единой информационной системе жилищного строительства должен быть размещен отчет о выполнении плана мероприятий. В случае, если межведомственным коллегиальным органом утвержден отчет о выполнении плана мероприятий, с даты утверждения данного отчета такие земельные участки и объекты недвижимого имущества соответственно:»;

б) в статье 16⁶⁻³:

а) в части 3 слова «жилых домов блокированной застройки» заменить словами «домов блокированной застройки»;

б) в пункте 2 части 4 слова «жилых домов блокированной застройки» заменить словами «домов блокированной застройки».

Статья 9

Внести в Федеральный закон от 5 апреля 2013 года № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 14, ст. 1651; 2014, № 26, ст. 3377; 2019, № 52, ст. 7773) следующие изменения:

1) в части 11 статьи 9 слова «жилых помещений в домах» заменить словом «дома»;

2) в статье 11:

а) в части 2:

в абзаце первом слова «жилых помещений в домах» заменить словом «домов»;

в пункте 1 слова «жилые помещения в домах» заменить словом «дома»;

б) в части 4 слова «жилые помещения в домах» заменить словом «дома»;

в) в части 5 слова «жилых помещений в домах» заменить словом «домов».

Статья 10

Внести в статью 112 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 14, ст. 1652; № 27, ст. 3480; № 52, ст. 6961; 2014, № 23, ст. 2925; 2015, № 1, ст. 51; № 29, ст. 4342, 4375; 2016, № 15, ст. 2058; № 27, ст. 4254; 2017, № 24, ст. 3477; 2018, № 1, ст. 59, 88; № 18, ст. 2578; № 27, ст. 3957; № 53, ст. 8428; 2019, № 18, ст. 2194, 2195; № 52, ст. 7767; 2020, № 14, ст. 2028, 2037; № 17, ст. 2702; № 31, ст. 5008; 2021, № 1, ст. 40; № 9, ст. 1467; № 27, ст. 5188) следующие изменения:

1) в части 42¹ слова «и 2020» заменить словами «, 2020 и 2021»;

2) дополнить частью 70 следующего содержания:

«70. В случаях и порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации, в 2021 и 2022 годах положения пункта 8 части 1 статьи 95 настоящего Федерального закона также применяются к контрактам, которые заключены на срок менее одного года и предметом

которых является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия.».

Статья 11

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 23, ст. 3296; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4237, 4248, 4284, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4766, 4767, 4796, 4829; 2018, № 1, ст. 90; № 10, ст. 1437; № 15, ст. 2031; № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5131, 5133, 5134, 5135; № 53, ст. 8404; 2019, № 18, ст. 2200; № 26, ст. 3317; № 30, ст. 4150; № 31, ст. 4426; 2020, № 22, ст. 3383; № 29, ст. 4512; № 50, ст. 8049; № 52, ст. 8591; 2021, № 1, ст. 33; № 15, ст. 2446; № 18, ст. 3064; № 27, ст. 5054, 5103, 5127; Российская газета, 2021, 10 декабря) следующие изменения:

1) статью 19 дополнить частью 1⁹ следующего содержания:

«1⁹. В случае, если строительство объектов индивидуального жилищного строительства осуществлялось застройщиком 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» и в отношении таких объектов заключены

договоры участия в долевом строительстве, положения настоящей статьи не применяются.»;

2) статью 24 дополнить частью 11² следующего содержания:

«11². Технический план объекта индивидуального жилищного строительства, строительство которого осуществлялось 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» и в отношении которого заключен договор участия в долевом строительстве, подготавливается на основании разрешения на строительство, договора участия в долевом строительстве (при наличии) и плана объекта индивидуального жилищного строительства, в том числе являющегося составной частью договора участия в долевом строительстве. В случае, если в отношении указанных объектов индивидуального жилищного строительства заключены договоры участия в долевом строительстве, в технических планах указанных объектов недвижимости указываются сведения о таких договорах (наименование, дата, номер). В случае, если ранее разрешение на строительство было представлено для осуществления государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, содержащиеся в таких документах сведения указываются в техническом плане объекта

индивидуального жилищного строительства в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составу содержащихся в нем сведений. При этом копии таких документов в приложение к техническому плану не включаются. Сведения, содержащиеся в плане объекта индивидуального жилищного строительства, указываются в текстовой и графической частях технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составу содержащихся в нем сведений. При этом копия плана объекта индивидуального жилищного строительства в приложение к техническому плану не включается.»;

3) статью 40 дополнить частью 20 следующего содержания:

«20. Государственный кадастровый учет объектов индивидуального жилищного строительства, строительство которых осуществлялось 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» и которые подлежат отнесению к общему имуществу, объектов капитального строительства, для строительства которых не требуется получение разрешения на строительство, земельных участков, на которых расположены такие объекты, осуществляется без одновременной государственной регистрации

прав на основании заявления застройщика и прилагаемых к нему документов (в том числе разрешения на строительство (за исключением случая, если ранее такое разрешение было представлено для осуществления государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве), разрешения на ввод в эксплуатацию с прилагаемыми к нему техническими планами объектов индивидуального жилищного строительства и объектов капитального строительства, подлежащих отнесению к общему имуществу, соглашений, заключенных застройщиком с участниками долевого строительства (при наличии), межевого плана (межевых планов) образуемых в соответствии с проектом межевания территории земельных участков). В случае, если в отношении объектов индивидуального жилищного строительства заключены договоры участия в долевом строительстве, в заявлении указываются сведения о таких договорах (наименование, дата, номер).»;

4) часть 1 статьи 42 дополнить предложениями следующего содержания: «При государственной регистрации права (перехода права) на земельный участок и расположенный на нем объект индивидуального жилищного строительства, строительство которого осуществлялось 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», одновременно без соответствующего заявления осуществляется государственная регистрация права (перехода права) общей долевой собственности на общее имущество (без указания в Едином государственном реестре недвижимости имен (наименований) собственников объектов индивидуального жилищного строительства и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности). В случае передачи земельного участка, права на который включаются в состав общего имущества 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», в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора при государственной регистрации права (перехода права) собственности на объект индивидуального жилищного строительства и аренды на земельный участок, на котором расположен такой объект, одновременно без соответствующего заявления осуществляется государственная регистрация права (переход права) общей долевой собственности на общее имущество (без указания в Едином государственном реестре недвижимости имен (наименований) собственников объектов индивидуального жилищного строительства и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой

собственности) и аренды со множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка, права на который входят в состав общего имущества.»;

5) в статье 48:

а) дополнить частями 2¹ – 2³ следующего содержания:

«2¹. Для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в отношении объекта индивидуального жилищного строительства, строительство которого осуществлялось с привлечением средств участников долевого строительства 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», заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, наряду с документами, предусмотренными настоящим Федеральным законом для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, необходимо предоставить:

1) сведения об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории и о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений об утвержденном проекте межевания

территории (учетный номер такого проекта межевания территории в реестре границ);

2) разрешение на строительство;

3) проектную декларацию;

4) план создаваемого объекта индивидуального жилищного строительства с указанием его местоположения, планируемой площади и каждого из помещений в таком объекте, описанием технических характеристик помещений в таком объекте;

5) план земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта индивидуального жилищного строительства, с указанием его площади, условного номера и расположения.

2². Орган регистрации прав получает указанные в части 2¹ настоящей статьи документы путем информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с единой информационной системой жилищного строительства.

2³. Для государственной регистрации второго и последующих договоров участия в долевом строительстве в отношении объекта индивидуального жилищного строительства, строительство которого осуществлялось с привлечением средств участников долевого строительства 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», наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусмотренными настоящим Федеральным законом, представляются документы, указанные в пунктах 4 и 5 части 2¹ настоящей статьи.»;

б) в части 5¹ слова «жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков» заменить словами «домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более)»;

в) дополнить частями 11² и 11³ следующего содержания:

«11². Для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект индивидуального жилищного строительства, строительство которого осуществлялось с привлечением средств участников долевого строительства 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», и земельный участок, на котором такой объект расположен, наряду с документами, предусмотренными настоящим Федеральным

законом для государственной регистрации такого права, также необходимы:

1) разрешение на ввод в эксплуатацию (не требуется, если представлено ранее);

2) договор участия в долевом строительстве или договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, если такой договор об уступке прав требований заключен (для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект долевого строительства представляется подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, который после государственной регистрации права возвращается правообладателю);

3) передаточный акт или иной документ о передаче объекта индивидуального жилищного строительства и земельного участка.

11³. Орган регистрации прав получает указанные в части 11² настоящей статьи документы путем информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с единой информационной системой жилищного строительства.»;

б) в статье 70:

а) часть 8 дополнить предложением следующего содержания:
«Предусмотренное настоящей частью ограничение снимается по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (при наличии).»;

б) дополнить частью 8¹ следующего содержания:

«8¹. Орган государственной власти субъекта Российской Федерации представляет в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации предусмотренного Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» ограничения права собственности Российской Федерации на находящиеся в федеральной собственности земельные участки, земельные участки, образованные из таких земельных участков, иные находящиеся в федеральной собственности объекты недвижимости, в отношении которых орган государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» осуществляет полномочия Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, которые находятся в федеральной собственности и в отношении которых принято решение межведомственного

коллегиального органа, предусмотренное пунктом 1 части 1 статьи 12 Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», при государственной регистрации права собственности Российской Федерации, аренды и иных обременений, устанавливаемых в пользу третьих лиц, в отношении указанных объектов недвижимости или в течение одного месяца со дня принятия межведомственным коллегиальным органом решения, которое указано в пункте 1 части 1 статьи 12 Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» и в соответствии с которым орган государственной власти субъекта Российской Федерации осуществляет полномочия Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, которые находятся в федеральной собственности.».

Статья 12

В пункте 2 части 3 статьи 5² Федерального закона от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4351; 2021, № 27, ст. 5101) слово «жилых» исключить.

Статья 13

Внести 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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, № 31, ст. 4767; 2018, № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5115; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317, 3319; № 31, ст. 4420; № 44, ст. 6180; 2020, № 29, ст. 4512; 2021, № 27, ст. 5101) следующие изменения:

1) в части 1 статьи 11 слова «жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков» заменить словами «домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более)»;

2) в части 2 статьи 13 слова «жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилым доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков)» заменить словами «доме блокированной застройки (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) домах блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более)»;

3) в части 5 статьи 25 слова «жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков» заменить словами «домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более)».

Статья 14

В части 14 статьи 8 Федерального закона от 25 декабря 2018 года № 478-ФЗ «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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317; 2020, № 29, ст. 4512) слова «жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков» заменить словами «домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более)».

Статья 15

В части 9 статьи 16 Федерального закона от 27 июня 2019 года № 151-ФЗ «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»

Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2019, № 26, ст. 3317; № 31, ст. 4420; 2020, № 29, ст. 4512) слова «жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков» заменить словами «домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более)».

Статья 16

1. Блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, со дня вступления в силу настоящего Федерального закона признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании.

2. Замена ранее выданных документов или внесение в них изменений, внесение изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости в отношении блока, указанного в части 1 настоящей статьи, не требуются и осуществляются по желанию правообладателей объектов недвижимости. Полученные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона документы, которые удостоверяют право

на указанный в части 1 настоящей статьи блок, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления.

3. В случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в Единый государственный реестр недвижимости были внесены сведения о блоках (независимо от их наименования или вида разрешенного использования) в качестве жилых помещений в жилых домах блокированной жилой застройки, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), и зарегистрированы права на такие блоки, собственники указанных блоков вправе совместным решением уполномочить одного из собственников таких блоков на обращение от имени всех собственников блоков в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав), с заявлением об учете изменений сведений Единого государственного реестра недвижимости в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости в соответствие с требованиями

законодательных актов Российской Федерации, измененных настоящим Федеральным законом. Отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположены такие объекты, указания на соответствующий вид объекта недвижимости и вид его разрешенного использования, а также утвержденных параметров разрешенного строительства таких объектов не является препятствием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости указанных сведений.

4. При изменении в соответствии с заявлением, указанным в части 3 настоящей статьи, вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости орган регистрации прав одновременно с изменением в отношении всех блоков вида объекта недвижимости на «здание», назначения объекта недвижимости на «жилой дом», вида разрешенного использования на «дом блокированной застройки» и исключением наименований объектов недвижимости, не соответствующих данному виду разрешенного использования, снимает с государственного кадастрового учета здание, в котором расположены указанные в части 3 настоящей статьи блоки.

5. В случае, если созданный до дня вступления в силу настоящего Федерального закона жилой дом блокированной застройки, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу

настоящего Федерального закона), расположен на земельном участке, находящемся в общей долевой собственности собственников блоков в таком доме, решение, указанное в части 3 настоящей статьи, может содержать указание на решение таких собственников о разделе данного земельного участка с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки. В этом случае одновременно с заявлением, указанным в части 3 настоящей статьи, в орган регистрации прав должно быть подано заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образуемые земельные участки с приложением документов, необходимых для осуществления таких государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. Отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен данный земельный участок, указания на соответствующий вид разрешенного использования, а также утвержденных предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков не является препятствием для указанного в настоящей части раздела земельного участка.

6. Внесение изменений в выданные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона разрешения на строительство жилых домов блокированной застройки, разрешения на ввод в эксплуатацию

жилых домов блокированной застройки и иные документы, в которых содержатся указания на создаваемые или созданные жилые дома блокированной застройки (в значении, предусмотренном пунктом 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), не требуется.

7. Привлечение застройщиками денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса на основании договоров участия в долевом строительстве допускается только с использованием счетов, предусмотренных статьей 15⁴ 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» (в редакции настоящего Федерального закона).

Статья 17

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 марта 2022 года, за исключением положений, для которых настоящей статьей установлен иной срок вступления их в силу.

2. Пункты 1 - 5 статьи 8, статья 10, пункт 6 статьи 11 настоящего Федерального закона вступают в силу со дня официального опубликования настоящего Федерального закона.



Президент
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль
30 декабря 2021 года
№ 476-ФЗ