Основным документом, регламентирующим деятельность регионального государственного контроля (надзора) в области долевого участия в строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости является Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

Федеральным законом от 30.12.2021 № 476 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» были внесены следующие изменения в Федеральный закон № 214-ФЗ:

**1)** **в** [**статье 1**](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F97ADDC0EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK):

а) [дополнить](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F97ADDC0EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) частью 2.1-1 следующего содержания:

«2.1-1. 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 2.3](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC85A4A9CF98541E4FE307F4BDCDF9910DD4DpFn9K) 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**](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F97ACD50EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK)**:**

а) [пункт 2](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F93AFD30EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) дополнить словами «, индивидуальный жилой дом в границах территории малоэтажного жилого комплекса»;

б) [пункт 2.1](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F9FAED50EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) дополнить словами «, проект строительства малоэтажного жилого комплекса»;

в) [дополнить](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F97ACD50EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) 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**](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F97ACD10EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK)**:**

а) [дополнить](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F97ACD10EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) частью 1.3 следующего содержания:

«1.3. 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](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D368EB90A0B939BEBDD7C7DEB516791474877C4594B89ADD71BB3F333p7n9K) 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 3.3 статьи 3.1 настоящего Федерального закона.»;

б) в [части 4](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F9FAEDC0EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) 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 3.1**](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC85D4B9CF98541E4FE307F4BDCDF9910DD4DpFn9K)**:**

а) [часть 3.2](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F9FA9D00EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) после слов «пункте 8 части 2» дополнить словами «, пункте 16 части 3.3»;

б) [дополнить](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC85D4B9CF98541E4FE307F4BDCDF9910DD4DpFn9K) частью 3.3 следующего содержания:

«3.3. 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**](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F97ACDD0EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK)**:**

а) [дополнить](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F97ACDD0EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) частью 1.1 следующего содержания:

«1.1. 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 4.1](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC85F4C9CF98541E4FE307F4BDCDF9910DD4DpFn9K) слова «частью 4» заменить словами «частями 4 и 4.2»;

в) [дополнить](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F97ACDD0EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) частями 4.2 - 4.6 следующего содержания:

«4.2. 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).

4.3. 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).

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. 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](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F97AFDC0EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) слова «частью 4» заменить словами «частями 4, 4.2, 4.5 и 4.6»;

**6)** [**статью 5**](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F97AED70EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) **дополнить частью 1.1 следующего содержания:**

«1.1. 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 23.6 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**](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F97A8D00EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) **дополнить частями 3.1 - 3.4 следующего содержания:**

«3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. 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 23.6 настоящего Федерального закона.

3.4. В случаях, не предусмотренных частью 3.3 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 15.4**](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F91ACD60EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK)**:**

а) в [части 1](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F91ACD70EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) слова «вносят денежные средства» заменить словами «, в отношении индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса вносят денежные средства»;

б) в [части 1.1](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F90A5D40EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) слово «осуществляется» заменить словами «, индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса осуществляется»;

в) в [части 1.1-1](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F9FA8D10EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) слово «осуществляется» заменить словами «, индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса осуществляется»;

г) в [части 1.3](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F9FA8D30EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) слово «осуществляется» заменить словами «, индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса осуществляется»;

д) [дополнить](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F91ACD60EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) частью 2.1 следующего содержания:

«2.1. 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 4.2 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 (депонируемая 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 6.1](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FCA50469CF98541E4FE307F4BDCDF9910DD4DpFn9K) дополнить предложением следующего содержания: «Особенности составления проектной декларации при строительстве индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса установлены частью 1.1 статьи 19 настоящего Федерального закона.»;

ж) [дополнить](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F91ACD60EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) частями 8.1 и 8.2 следующего содержания:

«8.1. 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 8.2 настоящей статьи.

8.2. С даты передачи индивидуального жилого дома в порядке, установленном частью 3.1 статьи 8 настоящего Федерального закона, право залога, возникшее в предусмотренном частью 8.1 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 15.5**](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F91AFD20EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK)**:**

а) [дополнить](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F91AFD20EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) частью 4.1 следующего содержания:

«4.1. 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 4.2 статьи 4 настоящего Федерального закона срок.»;

б) [дополнить](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F91AFD20EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) частью 6.1 следующего содержания:

«6.1. 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**](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F96ACD00EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) **дополнить частью 1.1 следующего содержания:**

«1.1. 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**](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F96AED30EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) **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 23.6 настоящего Федерального закона;

4) сведения, предусмотренные частью 5 статьи 23.6 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 23.3**](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB51679155482FC8584F90AFD30EE5A2752E58DDD89912DE51F9C6EDp3nDK) 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**](consultantplus://offline/ref=4569E8200BF2C249CACFE59F2058BD2F8D3783B40E0A939BEBDD7C7DEB516791474877C4594B89ADD71BB3F333p7n9K) **статьей 23.6 следующего содержания:**

«Статья 23.6. Строительство (создание) общего имущества в границах территории малоэтажного жилого комплекса

1. Строительство (создание) объектов, указанных в части 4.3 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 4.3 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 4.3 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 4.3 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.».