Комитет
государственного
строительного надзора
города Москвы

Индивидуальные жилые дома в рамках 214-ФЗ

2025

Распространение требований 214-ФЗ

Комитет государственного строительного надзора города Москвы

Изменения в 214-ФЗ, в части распространения требований при строительстве индивидуальных жилых домов, вступили в силу с 01.03.2022

Действие 214-ФЗ 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**

ВВОДИТСЯ ПОНЯТИЕ

- ✓ **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.
- ✓ **Объект индивидуального жилищного строительства** - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в Градостроительном Кодексе РФ, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. (п. 39 ст. 1 ГрК РФ).

Размещение документов и сведений в ЕИСЖС

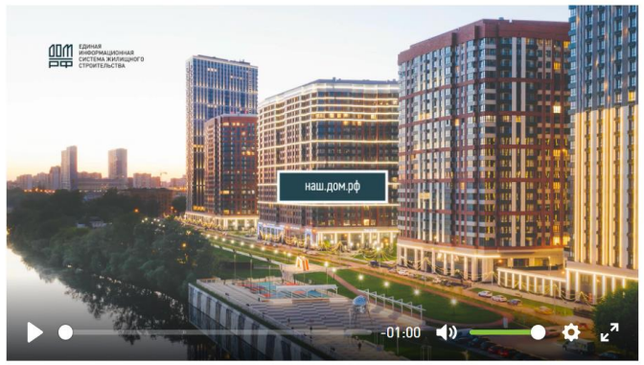
Комитет государственного **строительного надзора города Москвы**

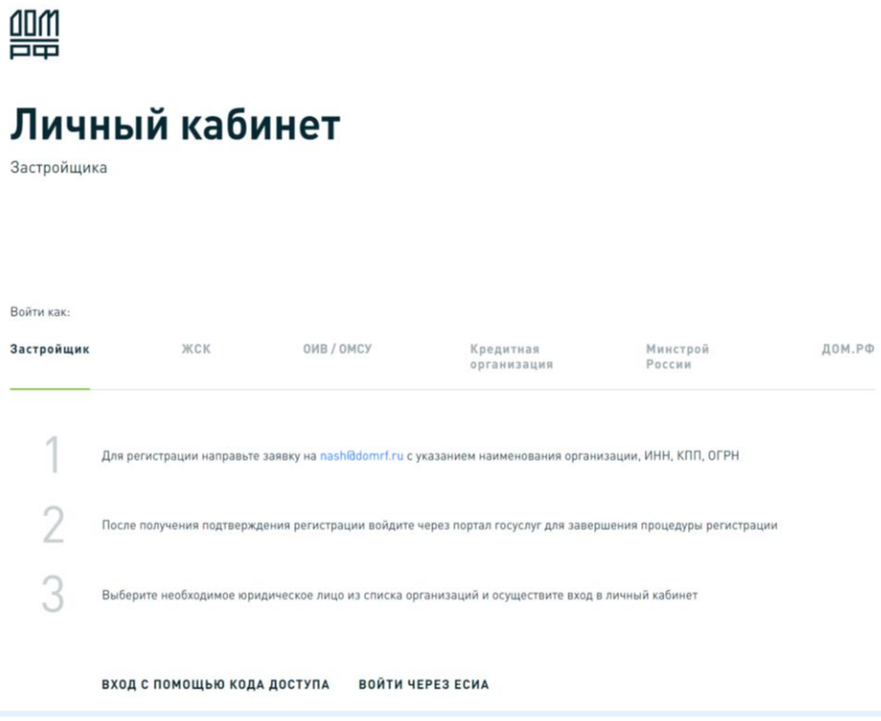
Единая информационная система жилищного строительства

Самая полная и актуальная информация о рынке жилищного строительства

В системе организовано единое пространство для взаимодействия ключевых участников рынка жилищного строительства в рамках исполнения требований законодательства. На портале наш.дом.рф обеспечено предоставление гражданам открытого доступа к проверенной информации о застройщиках, жилищно-строительных кооперативах и объектах строительства, а также аналитической информации о рынке жилищного строительства в разрезе каждого дома.

Оператор системы — Единый институт развития в жилищной сфере (АО «ДОМ.РФ»).





До заключения застройщиком ДДУ с первым участником долевого строительства застройщик должен оформить:

- ✓ проект планировки территории и проект межевания территории, которыми определяются границы территории МЖК;
- ✓ земельно-правовые отношения на з/у, на котором (которых) осуществляется строительство МЖК;
- ✓ разрешение на строительство;
- ✓ проектную декларацию;
- ✓ и др. предусмотренные ч. 3.3 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Указанные документы **до заключения застройщиком ДДУ с первым участником долевого строительства** направляются застройщиком через его личный кабинет в ЕИСЖС в сети интернет по адресу: **https://наш.дом.рф**.

Распространение требований 214-ФЗ

Комитет государственного строительного надзора города Москвы

Размещение документов и сведений в ЕИСЖС (ч. 3.3 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ)

Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства для строительства ИЖД в границах территории МЖК, 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 ДДУ в отношении ИЖД в границах территории МЖК;

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 МЖК (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 ИЖД 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 ч. 5 ст. 3 настоящего Федерального закона** (Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика, промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, аудиторское заключение);

16) фотографии МЖК, отражающие текущее состояние его строительства (создания);

17) сведения, предусмотренные п. 12 и 14 ч. 2 ст. 3.1 (сведения о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве; сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика с указанием номера такого счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер);

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.

Правила размещения в ЕИСЖС изменений в документы

Комитет государственного **строительного надзора города Москвы**

3 рабочих дня - на внесение изменений в сведения и документы, подлежащие раскрытию в соответствии с ч. 3.3 ст. 3.1 № 214-ФЗ

ИСКЛЮЧЕНИЕ:

Ежемесячно - размещение фотографий, строящихся застройщиком объектов недвижимости, в срок не позднее последнего календарного дня отчетного месяца

Ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным - внесение **изменений в проектную декларацию**, касающихся сведений о сроках строительства, предполагаемом сроке передачи ИЖД участникам долевого строительства, сроке завершения создания общего имущества и пр.

Ответственность за нарушение правил размещения документов в ЕИСЖС

Комитет государственного **строительного надзора города Москвы**

Ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность

за неразмещение информации в порядке, способами, в сроки, с периодичностью, установленной законодательством, а также размещение искаженной информации и/или информации не в полном объеме

ШТРАФ:	На должностных лиц	от 15 000 до 30 000 руб.
	На юридических лиц	от 50 000 до 200 000 руб.

Ч. 2 ст. 13.19.3 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за повторное нарушение ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ.

ШТРАФ:	На должностных лиц	от 40 000 до 80 000 руб.
	На юридических лиц	от 200 000 до 400 000 руб.

ДДУ индивидуальных жилых домов

Комитет государственного **строительного надзора города Москвы**

ДДУ в отношении ИЖД в границах территории МЖК должен содержать (ч. 4.2 ст. 4 ФЗ № 214-ФЗ):

1) определение подлежащих передаче земельного участка и ИЖД, 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 ИЖД 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).

При отсутствии в ДДУ перечисленных условий такой договор считается незаключенным.

ДДУ индивидуальных жилых домов

Комитет государственного строительного надзора города Москвы

В ДДУ в отношении ИЖД в границах территории МЖК должно быть предусмотрено, что передача застройщиком ИЖД с земельным участком участнику долевого строительства происходит только после завершения строительства (создания) общего имущества при условии завершения строительства всех ИЖД в границах территории МЖК, предусмотренных проектом строительства (проектом этапа строительства) и проектной декларацией, и осуществления государственного кадастрового учета ИЖД и земельного участка, на котором расположен ИЖД (ч. 4.5 ст. 4 ФЗ №214-ФЗ).

В случае, если расположенный в границах МЖК земельный участок подлежит предоставлению участникам долевого строительства в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, ДДУ должен содержать сведения (ч. 4.6 ст. 4 ФЗ №214-ФЗ):

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.

При отсутствии в ДДУ перечисленных условий такой договор считается незаключенным.

Основные условия: Цена, залог, счет эскроу

Комитет государственного **строительного надзора города Москвы**

Обязанность участника долевого строительства (депонента) **уплатить цену ДДУ** до получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию построенных объектов в границах территории МЖК посредством внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены ДДУ (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).**

- ✓ Если **до заключения застройщиком ДДУ** в отношении ИЖД в границах территории МЖК **с первым участником долевого строительства** земельный участок и строящиеся на нем ИЖД и общее имущество были **переданы в залог** в качестве обеспечения обязательств застройщика, в том числе по целевому кредиту на строительство (создание) МЖК, **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 ИЖД, права на земельный участок, входящий в состав общего имущества, и на долю участника долевого строительства в праве на общее имущество.
- ✓ С **даты передачи ИЖД** право залога не распространяется на данный ИЖД, права на земельный участок и на долю участника долевого строительства в праве на общее имущество соответственно.

Денежные средства на счет эскроу, открытый в целях уплаты цены договора в отношении ИЖД в границах территории МЖК, вносятся после регистрации договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать **более чем на 6 месяцев** срока передачи застройщиком ИЖД.

Денежные средства перечисляются эскроу-агентом **застройщику не позднее 10 рабочих дней после представления** застройщиком уполномоченному банку **разрешения на ввод** всех ИЖД и объектов капитального строительства, предусмотренных проектом строительства или его этапом в соответствии с проектной декларацией.

Указанные 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

Особенности составления проектной декларации при строительстве ИЖД

Комитет государственного строительного надзора города Москвы

I. В случае, если проектом строительства предусматривается строительство ИЖД в границах территории МЖК, проектная декларация должна также содержать сведения о проекте строительства в соответствии с ч. 3 ст. 21 ФЗ № 214-ФЗ:

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.

4) сведения, предусмотренные ч. 5 ст. 23.6 ФЗ № 214-ФЗ (затраты участников ДДУ на общее имущество);

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).

II. Если проект строительства реализуется с выделением этапов строительства, проектная декларация составляется в отношении каждого этапа проекта строительства.

III. Минстрой России утверждает форму проектной декларации

Приказ Минстроя России от 04.04.2022 N 239/пр «Об утверждении формы проектной декларации», начало действия с 31.05.2022

Ежемесячно, не позднее 10 календарных дней - внесение изменений, касающихся сведений о сроках строительства, предполагаемом сроке передачи ИЖД участникам долевого строительства, сроке завершения создания общего имущества и пр.

Внесение изменений в ПД не требуется после размещения в ЕИСЖС сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства индивидуальных жилых домов.

АДМИНИСТРАТИВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Комитет государственного **строительного надзора города Москвы**

Ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за нарушение порядка внесения сведений и изменений в проектной декларации

ШТРАФ: На должностных лиц - от 5 000 до 15 000руб.
На юридических лиц - от 200 000 до 400 000 руб.

Ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за неразмещение информации в порядке, способами, в сроки, с периодичностью, установленной законодательством, а также размещение искаженной информации и/или информации не в полном объеме

ШТРАФ: На должностных лиц - от 15 000 до 30 000 руб.
На юридических лиц - от 50 000 до 200 000 руб.

Ч. 2 ст. 13.19.3 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за повторное нарушение ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ.

ШТРАФ: На должностных лиц - от 40 000 до 80 000 руб.
На юридических лиц - от 200 000 до 400 000 руб.

Спасибо за внимание!

Комитет государственного строительного надзора города Москвы

Адрес: **121059, г. Москва, улица Брянская, д. 9**

Адрес: **125009, г. Москва, улица Воздвиженка, дом 8/1, строение 1**

Email: **stroinadzor@mos.ru**

Телефон горячей линии Единой справочной службы Москвы:
+7 (495) 777-77-77