



Семинар на тему

Индивидуальные жилые дома в
рамках 214-ФЗ

214-ФЗ от 30.12.2004
(в ред. от 30.12.2021 N 476-ФЗ)

По состоянию на 01.03.2022



Распространение требований 214-ФЗ



Изменения в 214-ФЗ, в части распространения требований при строительстве индивидуальных жилых домов, вступают 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)



Распространение требований 214-ФЗ

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



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

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

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

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



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).

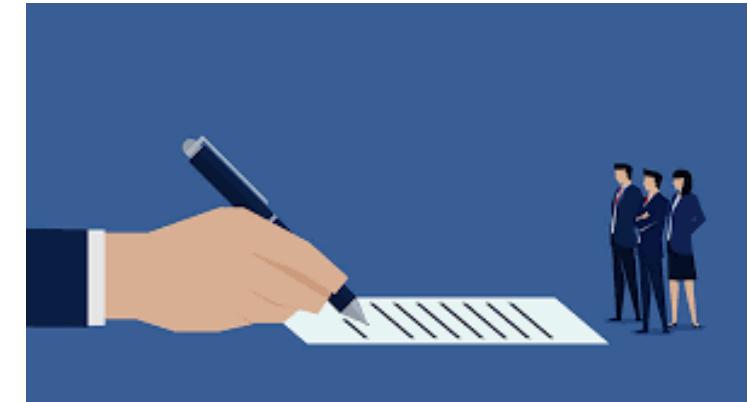
- ❖ Если **до заключения застройщиком ДДУ** в отношении ИЖД в границах территории МЖК с **первым участником долевого строительства** земельный участок и строящиеся на нем ИЖД и общее имущество были **переданы в залог** в качестве обеспечения обязательств застройщика, в том числе по целевому кредиту на 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



В случае, если проектом строительства предусматривается строительство ИЖД в границах территории МЖК, проектная декларация также должна 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).

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

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)



Правила внесения изменений в проектную декларацию



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.*



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



ШТРАФ:

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

Спасибо за внимание!



Комитет города Москвы по обеспечению
реализации инвестиционных проектов в
строительстве и контролю в области долевого
строительства

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

Телефон: +7 (495) 620-29-35

Факс: +7 (495) 633-66-48

Телефон горячей линии: +7 (495) 645-80-96

