



Министерство жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым

Почему строительство дома
с применением Федерального закона № 186-ФЗ от
22.07.2024

«О строительстве жилых домов по договорам
строительного подряда с использованием счетов эскроу»
является безопасным

Преимущества для граждан-заказчиков строительства:

- ❑ Защита собственных и ипотечных денежных средств от нецелевого использования или растраты недобросовестным подрядчиком/подрядной организацией – средства хранятся на счете эскроу до завершения строительства дома;
- ❑ Безопасность сделки и страхование средств – сумма до 10 млн рублей включительно страхуется государственной корпорацией «Агентство по страхованию вкладов» (АСВ);
- ❑ Возможность выбора проекта своего дома из проверенных и востребованных типовых проектных решений – на платформе СТРОИМ.ДОМ.РФ;
- ❑ Возможность использования льготных ипотечных программ – «Семейной ипотеки» и «IT-ипотеки».

Оплата денежных средств напрямую подрядчику сопряжена с рисками неисполнения подрядными организациями своих обязательств и незавершения строительства индивидуальных жилых домов, что ведёт к появлению граждан, пострадавших от недобросовестных подрядных организаций.



Установленные требования к подрядчикам:

Подрядчики обязаны размещать сведения и документы в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС)



Какая информация должна быть в ЕИСЖС:

О подрядчике

О банке, финансирующем строительство, в котором открываются счета эскроу

О проектах домов

Кроме того, в закрытой части ЕИСЖС должны быть сведения:

- ✓ О заключенном договоре подряда;
- ✓ О заказчике;
- ✓ О земельном участке;
- ✓ О наличии уведомлений о начале/завершении строительства, о соответствии строящегося/построенного дома требованиям ГК РФ;
- ✓ О кадастровом учете и регистрации права собственности заказчика на построенный дом.



ЕДИНАЯ
ИНФОРМАЦИОННАЯ
СИСТЕМА ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

Статус земельного участка



Строительство может осуществляться на земельном участке, который находится в собственности или в аренде у заказчика

Гарантии, установленные по договору подряда

- В договоре необходимо указать способ оформления права собственности заказчика на дом;
- Должно быть четко прописано, кто будет инициатором получения уведомлений и постановки на учет;
- Завершением исполнения договора подряда является оформление права собственности заказчика на построенный дом;
- Если это предусмотрено договором, то оформление права собственности может выполнить подрядчик;
- Если строительство осуществляется без уведомлений, то заказчик должен в течение 14 дней после подписания акта приемки построенного дома оформить право собственности на дом;
- Если заказчик не оформил право собственности, то подрядчик имеет право сделать это самостоятельно;
- Заказчики могут самостоятельно приобретать домокомплекты, направляя денежные средства напрямую продавцу домокомплекта;
- В договоре должны быть указаны начальный, промежуточный и конечный сроки строительства, что повысит ответственность подрядчиков.

Гарантии, установленные по финансам

- ❑ Средства на эскроу-счетах могут быть раскрыты только после регистрации права собственности на дом;
- ❑ Если подрядчик получает банковское финансирование на строительство дома, то счет эскроу открывается в том банке, который предоставляет финансирование подрядчику;
- ❑ Срок депонирования: срок депонирования средств на эскроу-счетах равен сроку строительства + 6 месяцев;
- ❑ Средства с эскроу перечисляются подрядчику в течение 5 рабочих дней с даты предоставления подрядчиком банку сведений о регистрации права собственности заказчика на дом;
- ❑ Корректировка цены: если цена договора меняется, сумма на эскроу также должна быть скорректирована;
- ❑ Социальные выплаты: можно использовать материнский капитал;
- ❑ В случае расторжения договора подряда средства с эскроу перечисляются заказчику или подрядчику на основании соглашения о цене, либо решения суда.

