

ИЗМЕНЕНИЯ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ С 1 МАРТА 2025 ГОДА

Договор долевого участия может предусматривать условие о соответствии результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта элементов отделки стандарту застройщика

Урегулированы отношения, связанные со строительством жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу

При этом требования, предъявляемые к результату производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки в стандарте застройщика, не могут быть ниже минимальных требований, утвержденных Минстроем Российской Федерации. В указанном случае стандарт застройщика является неотъемлемой частью договора.

Стандарт застройщика должен быть зарегистрирован в Федеральном информационном фонде стандартов в порядке, установленном законодательством о стандартизации.

[ст. 6, Федеральный закон от 26.12.2024 N 482-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" {КонсультантПлюс}](#)

Речь идет об отношениях, связанных со строительством юридическими лицами или ИП жилых домов на земельных участках, принадлежащих гражданам на праве собственности, а также на земельных участках, предоставленных гражданам на праве аренды, безвозмездного пользования в целях приобретения ими права собственности на жилые дома, построенные на таких земельных участках, в том числе с использованием промышленной продукции лесопромышленного комплекса или иной промышленной продукции, произведенной на территории РФ, в соответствии с договором строительного подряда, денежные средства в счет уплаты цены которого размещаются заказчиками на счетах эскроу в целях защиты их прав и законных имущественных интересов.

Вводятся понятия "подрядчик", "заказчик", "домокомплект", "уполномоченный банк".

Юридическое лицо или ИП в целях строительства жилых домов имеет право заключить с гражданином договор строительного подряда при соблюдении в совокупности следующих условий:

- наличие уникального кода идентификации (идентификатора), присвоенного юридическому лицу или ИП при его регистрации в ЕИСЖС;
- размещение (раскрытие) юридическим лицом или ИП в ЕИСЖС информации.

Указанные юридическое лицо или ИП, в целях строительства жилых домов, предполагающие использовать типовую проектную документацию или домокомплекты, имеют право заключать с гражданами договоры строительного подряда, предусматривающие использование таких типовой проектной документации или домокомплектов, при условии размещения (раскрытия) в ЕИСЖС информации соответственно об используемых

типовой проектной документации или домокомплектах.

Определен перечень информации, которую размещает в ЕИСЖС подрядчик.

В целях защиты прав и законных имущественных интересов граждан осуществляется региональный государственный контроль (надзор) за соблюдением юридическими лицами, ИП, подрядчиками требований к порядку и срокам размещения в ЕИСЖС информации и сведений, необходимых для строительства жилых домов по договорам строительного подряда.

Договором строительного подряда предусматриваются:

- условие об обязанности заказчика в целях уплаты цены договора строительного подряда открыть счет эскроу в уполномоченном банке, предоставившем целевой кредит подрядчику, а при отсутствии у подрядчика целевого кредита - в уполномоченном банке, в отношении которого сторонами договора строительного подряда достигнуто соглашение о размещении денежных средств на указанные цели;
- одно из условий обеспечения оформления права собственности заказчика на жилой дом;
- порядок взаимодействия между сторонами договора строительного подряда.

Начальный, конечный и при наличии промежуточные сроки выполнения работ по строительству жилого дома и определенный договором строительного подряда срок обеспечения оформления заказчиком права собственности на жилой дом, построенный в соответствии с договором строительного подряда, могут быть изменены исключительно по соглашению сторон договора строительного подряда в порядке, предусмотренном таким договором.

Счет эскроу открывается уполномоченным банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельца счета - заказчика по договору строительного подряда (депонента) в счет уплаты цены такого договора, в целях передачи эскроу-агентом этих средств подрядчику по договору строительного подряда (бенефициару).

Обязанность заказчика по договору строительного подряда (депонента) по уплате обусловленной договором строительного подряда цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Денежные средства на счет эскроу вносятся после подписания сторонами договора строительного подряда на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 месяцев предусмотренный договором строительного подряда срок окончания строительства жилого дома. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее 5 рабочих дней после представления подрядчиком способом, предусмотренным договором счета эскроу, уполномоченному банку сведений о государственной регистрации права собственности заказчика на жилой дом, построенный в соответствии с договором строительного подряда, перечисляются эскроу-агентом подрядчику либо направляются на оплату обязательств подрядчика по кредитному договору, если кредитный договор содержит поручение подрядчика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств подрядчика по кредитному договору.

Внесены изменения в отдельные законодательные акты. В частности:

- определены особенности страхования денежных средств, размещенных на счете эскроу для расчетов по договору строительного подряда;
- закреплена возможность направления средств маткапитала на строительство жилого дома по договору строительного подряда с использованием счетов эскроу.

[ст. 1, Федеральный закон от 22.07.2024 N 186-ФЗ "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу" {КонсультантПлюс}](#)

[Федеральный закон от 22.07.2024 N 187-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу" {КонсультантПлюс}](#)

[Постановление Правительства РФ от 28.11.2024 N 1657 "Об установлении адреса сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на котором подлежат размещению информация, документы и сведения, предусмотренные Федеральным законом "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу", и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 г. N 319" {КонсультантПлюс}](#)

[Постановление Правительства РФ от 25.01.2025 N 46 \(ред. от 04.02.2025\) "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2007 г. N 862" {КонсультантПлюс}](#)

[Приказ Минстроя Российской Федерации от 14.10.2024 N 694/пр "Об установлении порядка присвоения уникального кода идентификации \(идентификатора\) юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю при его регистрации в единой информационной системе жилищного строительства, определенной в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" {КонсультантПлюс}](#)

[Приказ Минстроя Российской Федерации от 26.11.2024 N 801/пр "О внесении изменений в приказ](#)

Уточняются вопросы государственной регистрации права собственности на объекты долевого строительства

Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19 сентября 2018 г. N 591/пр" {КонсультантПлюс}

Приказ Минстроя Российской Федерации от 17.01.2025 N 20/пр "Об утверждении примерной формы договора строительного подряда, денежные средства в счет уплаты цены которого размещаются заказчиками на счетах эскроу в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2024 г. N 186-ФЗ "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу" {КонсультантПлюс}

После передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства и государственного кадастрового учета такого объекта застройщик в срок не позднее 30 рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта с участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме.

В этом случае застройщик в заявлении о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства указывает сведения об участнике долевого строительства с указанием СНИЛС (при наличии таких сведений у застройщика).

Действия, предусмотренные в ч. 6 ст. 16 Закона об участии в долевом строительстве, застройщик выполняет без оформления доверенности.

Застройщик в срок не позднее 6 месяцев с даты государственного кадастрового учета многоквартирного дома или иного объекта недвижимости направляет в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности на входящие в состав объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства помещения и машино-места, которые создавались без привлечения средств участников долевого строительства (в отношении которых отсутствуют заключенные договоры участия в долевом строительстве) и иных лиц. Указанные заявления представляются только в форме электронных документов.

Также установлено, что после передачи Фондом субъекта РФ объекта долевого строительства участнику долевого строительства и государственного кадастрового учета такого объекта Фонд субъекта РФ в срок не позднее 10 рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства направляет в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме, а также выполняет действия, предусмотренные в ч. 6 ст. 16 Закона об участии в долевом строительстве.

ст. 4, Федеральный закон от 26.12.2024 N 487-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" {КонсультантПлюс}

Скорректирован перечень направлений подготовки, специальностей в области строительства, получение высшего образования по которым необходимо для специалистов по организации инженерных изысканий, по организации архитектурно-строительного проектирования, по организации строительства

Вводится правило определения дня, с которого считаются завершенными строительство или реконструкция здания или сооружения

В частности, в перечень включены такие наименования направлений подготовки, специальностей, как материаловедение и технологии материалов; реставрация; строительство и эксплуатация зданий и сооружений военного и специального назначения; управление качеством; вычислительные машины, комплексы, системы и сети; метеорология; наземные и подземные сооружения; радиосвязь; специальные электромеханические системы; химическая технология материалов современной энергетики; экономика и управление на предприятии строительства; электромеханика; электропроводная связь.

[Приказ Минстроя Российской Федерации от 04.07.2024 N 447/пр "О внесении изменений в перечень направлений подготовки, специальностей в области строительства, получение высшего образования по которым необходимо для специалистов по организации инженерных изысканий, специалистов по организации архитектурно-строительного проектирования, специалистов по организации строительства, утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 ноября 2020 г. N 672/пр" {КонсультантПлюс}](#)

Установлено, что строительство или реконструкция здания или сооружения считаются завершенными со дня:

- получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения в случае, если для строительства или реконструкции таких здания или сооружения требуется получение разрешения на строительство;
- получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если строительство таких объектов осуществлялось без получения уведомлений о строительстве (реконструкции) и уведомления об окончании строительства (реконструкции).

Если для строительства или реконструкции здания или сооружения не требуются получение разрешения на строительство или подготовка проектной документации, то строительство или реконструкция здания или сооружения (помещений или машино-мест в таких здании или сооружении) считаются завершенными со дня их государственного кадастрового учета. Данное положение применяется также в отношении жилого дома или садового дома, строительство или реконструкция которых осуществлялись без получения указанного выше уведомления, при условии, что строительство или реконструкция указанных объектов без получения такого уведомления допускаются федеральным законом.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства не могут считаться завершенными при несоблюдении указанных условий.

Застройщик или иное лицо, имеющие основания для приобретения прав на здание, сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении), для получения возможности их эксплуатации, государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав на такие здание, сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении) обязаны:

- подготовить и направить в уполномоченный орган или организацию документы, необходимые для выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в том числе документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав на здание, сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении), в случае, если строительство осуществлялось на основании выданного разрешения на строительство;
- подготовить и направить в орган регистрации прав документы, необходимые для государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав на здание, сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении), в случае, если для строительства или реконструкции таких здания, сооружения не требовалось получение разрешения на строительство.

Устанавливается, что согласие застройщика или иных лиц на государственную регистрацию права собственности указанных лиц на реконструированные здания, сооружения, расположенные в них помещения, машино-места, требуется только в случаях, если в результате реконструкции здания, сооружения созданы новые или прекратили существование учтенные ранее помещения или машино-места в таких зданиях, сооружениях.

Также предусмотрено, что подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции гаража и хозяйственных построек (при строительстве или реконструкции гаражей и хозяйственных построек на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также строительства или реконструкции гаражей на земельных участках, предназначенных для строительства гаражей для собственных нужд).

Здания, сооружения должны эксплуатироваться с соблюдением целевого назначения и разрешенного использования земельных участков, на которых расположены такие здания, сооружения.

[ст. 3, Федеральный закон от 26.12.2024 N 487-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" {КонсультантПлюс}](#)

Средства маткапитала теперь можно использовать для строительства объекта индивидуального жилищного строительства по договору строительного подряда с использованием счета эскроу

Закреплено, что лицо, получившее государственный сертификат на маткапитал, вправе использовать средства маткапитала на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, осуществляемое гражданами с привлечением организации, строящей объекты индивидуального жилищного строительства по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу, путем безналичного перечисления указанных средств кредитным организациям, предоставившим гражданам по кредитным договорам (договорам займа) денежные средства на эти цели. Средства маткапитала могут быть направлены на счет эскроу, бенефициаром по которому является юридическое лицо или ИП, строящие объект индивидуального жилищного строительства.

В этом случае лицо, получившее сертификат, представляет:

- договор строительного подряда;
- сведения о зарегистрированном в ЕГРН и принадлежащем лицу, получившему сертификат, или его супругу (супруге) праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды либо безвозмездного пользования в отношении земельного участка, который предназначен для индивидуального жилищного строительства, на котором строится объект индивидуального жилищного строительства;
- сведения из уведомления о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства, направленного строительной организацией в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган (при наличии);
- договор займа либо сведения из кредитного договора на строительство объекта индивидуального жилищного строительства (в случае предоставления лицу, получившему сертификат, или его супругу (супруге) кредита (займа) на строительство объекта индивидуального жилищного строительства с привлечением строительной организации по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу);
- сведения из договора об ипотеке, прошедшего государственную регистрацию в установленном порядке, - в случае если кредитным договором (договором займа) предусмотрено его заключение.

Размер средств маткапитала, направляемых на оплату обязательств по договору строительного подряда с использованием счетов эскроу, не может превышать цену договора строительного подряда или размер оставшейся неуплаченной суммы по договору строительного подряда.

Возможность направления средств маткапитала на строительство жилого дома по договору строительного подряда с использованием счетов эскроу установлена Федеральным законом от 22.07.2024 N 187-ФЗ.

[Постановление Правительства РФ от 25.01.2025 N 46 \(ред. от 04.02.2025\) "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2007 г. N 862" {КонсультантПлюс}](#)