



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ПРИКАЗ

от 17 марта 2025 г.

№ 20/пр

Москва

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. № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу»

В соответствии с частью 10 статьи 5 Федерального закона от 22 июля 2024 г. № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» и пунктом 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, **п р и к а з ы в а ю :**

1. Утвердить прилагаемую примерную форму 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. № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу».

2. Настоящий приказ вступает в силу с 1 марта 2025 г.

Министр

И.Э. Файзуллин

УТВЕРЖДЕНА
приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 17 января 2025 г. № 20/пр

Примерная форма

Договор

строительного подряда, денежные средства в счет уплаты цены которого размещаются заказчиками на счетах эскроу в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2024 г. № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу»

Город _____ « ____ » _____ 20 ____ г.

Гражданин (гражданка) Российской Федерации _____,
(фамилия, имя, отчество (при наличии))

именуемый (именуемая) в дальнейшем «заказчик», _____,
(реквизиты документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации)

с одной стороны и _____,
(полное и/или сокращенное (при наличии) наименование, основной государственный регистрационный номер - для юридических лиц; фамилия, имя, отчество (при наличии), идентификационный номер налогоплательщика - для индивидуального предпринимателя)

именуемое (именуемый) в дальнейшем «подрядчик», в лице _____,
(фамилия, имя, отчество (при наличии) - для уполномоченного представителя юридического лица)

действующего (действующей) на основании _____ (уникальный код идентификации (идентификатор) № _____) с другой стороны, далее упоминаемые по отдельности как «Сторона» и совместно как «Стороны», во исполнение Федерального закона от 22 июля 2024 г. № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» (далее – Федеральный закон № 186-ФЗ) заключили настоящий договор строительного подряда, денежные средства в счет уплаты цены которого размещаются заказчиками на счетах эскроу в соответствии с Федеральным законом № 186-ФЗ (далее – договор), о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Подрядчик по заданию заказчика в установленный договором срок выполняет строительство жилого дома (далее соответственно – работы, объект) в соответствии с технической документацией (далее – техническая документация), а заказчик создает подрядчику необходимые условия для выполнения возложенных на него договором обязательств по исполнению работ, принимает их результат и уплачивает обусловленную договором цену.

1.2. Подрядчик выполняет работы на земельном участке, расположенном по адресу (описание местоположения): _____, кадастровый номер _____, общая площадь _____ кв. метров, вид разрешенного использования _____, который принадлежит заказчику на праве _____, (указывается вид права на земельный участок: собственность, аренда или безвозмездное пользование)

что подтверждается _____ (наименование и реквизиты документа, подтверждающего право собственности на земельный участок или безвозмездного пользования земельным участком/реквизиты договора аренды земельного участка)

(далее – земельный участок).

1.3. Стоимость строительства объекта, предусмотренная пунктом 2.1 договора, определяется в смете^{1,2}.

1.4. Стороны пришли к соглашению, что:

1.4.1. Способом обеспечения оформления права собственности заказчика на объект является _____³.

1.4.2. Условием обеспечения оформления права собственности заказчика на объект является _____⁴.

1.5. Состав и содержание технической документации на выполнение работ:

1.6. Техническая документация предоставляется подрядчиком для ознакомления заказчику в течение _____ (_____) календарных дней со дня подписания договора⁵.

1.7. Техническая документация предоставляется заказчиком подрядчику в течение _____ (_____) календарных дней со дня подписания договора⁶.

II. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Общая стоимость строительства объекта определяется на основании сметы⁷ и составляет _____ (_____) рублей _____ копеек (далее – цена договора).

2.2. Уплата цены договора производится в порядке, установленном статьей 6 Федерального закона № 186-ФЗ, путем внесения заказчиком денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агенте) счет эскроу в течение _____ (_____) календарных дней со дня подписания договора.

2.3. Уплата цены договора осуществляется в том числе за счет средств (части средств) материнского (семейного) капитала в размере _____ (_____) рублей _____ копеек⁸.

III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН. ИСПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1. Подрядчик обязан:

¹ Является приложением к договору.

² В случае, предусмотренном частью 4 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ, стоимость домокомплекта не включается в цену договора.

³ Указывается один из способов, предусмотренных пунктом 1 или 2 части 2 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ.

⁴ Указывается одно из условий, предусмотренных пунктом 2 части 3 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ.

⁵ Указывается в случае, если техническая документация предоставляется подрядчиком.

⁶ Указывается в случае, если техническая документация предоставляется заказчиком.

⁷ В случае, предусмотренном частью 4 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ, стоимость домокомплекта не включается в цену договора.

⁸ Указывается в случае, предусмотренном частью 9 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ.

3.1.1. Выполнить все работы в объемах, сроки и согласно условиям, предусмотренным договором в соответствии с требованиями технической документации.

3.1.2. Обеспечить в течение ____ (_____) календарных дней со дня заключения договора направление и получение уведомления, предусмотренного статьей 51⁹ Градостроительного кодекса Российской Федерации⁹.

3.1.3. Обеспечить в течение ____ (_____) календарных дней со дня окончания выполнения работ, определенного пунктом 3.5 договора, направление и получение уведомления, предусмотренного статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации¹⁰.

3.1.4. Письменно уведомить заказчика о завершении работ и готовности объекта к приемке в порядке, предусмотренном разделом VII договора.

3.1.5. Обеспечить в течение 14 рабочих дней после подписания Сторонами акта сдачи-приемки работ оформление права собственности заказчика на объект и предоставить заказчику в порядке, предусмотренном разделом VII договора, выписку из Единого государственного реестра недвижимости, выданную органом регистрации прав, определенным в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – выписка из ЕГРН), и удостоверяющую проведенные государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности заказчика на указанный объект¹¹.

3.2. Подрядчик вправе:

3.2.1. Требовать от заказчика исполнения обязанностей, предусмотренных статьями 753 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.2.2. Обеспечить направление и (или) получение без доверенности уведомлений, предусмотренных статьями 51¹ и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и уведомление заказчика о направлении и (или) получении соответствующих уведомлений¹².

3.2.3. Обеспечить в течение 14 рабочих дней после подписания Сторонами акта сдачи-приемки работ направление в орган регистрации прав без доверенности заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности заказчика на жилой дом, построенный в соответствии с договором строительного подряда, с указанием в таком заявлении сведений об адресе электронной почты заказчика и приложением к такому заявлению документов, предусмотренных пунктом 1 части 6 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ, а также предоставление заказчику выписки из Единого государственного реестра недвижимости¹³.

3.3. Заказчик обязан¹⁴:

⁹ В случае, предусмотренном пунктом 1 части 2 и частью 5 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ, а также если договором не предусмотрен способ обеспечения оформления права собственности на объект, указанный в пункте 2 части 2 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ.

¹⁰ В случае, предусмотренном пунктом 1 части 2 и частью 5 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ, а также если договором не предусмотрен способ обеспечения оформления права собственности на объект, указанный в пункте 2 части 2 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ.

¹¹ В случае, если договором предусмотрен способ обеспечения оформления права собственности на объект, указанный в пункте 2 части 2 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ, и обеспечение оформления права собственности на объект осуществляется в соответствии с частью 6 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ.

¹² В случае, предусмотренном пунктом 1 части 2 и пунктом 1 части 7 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ, а также если договором не предусмотрен способ обеспечения оформления права собственности на объект, указанный в пункте 2 части 2 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ.

¹³ В случае, предусмотренном пунктом 2 части 2 и пунктом 2 части 7 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ, а также если договором не предусмотрен способ обеспечения оформления права собственности на объект, указанный в пункте 1 части 2 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ.

¹⁴ В случае, предусмотренном частью 4 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ, в качестве одной из обязанностей заказчика следует

3.3.1. Обеспечить подрядчику доступ на земельный участок для выполнения работ в течение ____ (_____) календарных дней со дня заключения договора.

3.3.2. Уплатить цену договора в порядке и сроки, предусмотренные статьей 6 Федерального закона № 186-ФЗ и разделом II договора.

3.3.3. Обеспечить в течение ____ (_____) календарных дней со дня заключения договора направление и получение уведомления, предусмотренного статьей 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации¹⁵.

3.3.4. Обеспечить в течение ____ (_____) календарных дней со дня окончания выполнения работ, определенного пунктом 3.5 договора, направление и получение уведомления, предусмотренного статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации¹⁶.

3.3.5. Обеспечить оформление права собственности на объект в течение 14 дней¹⁷.

3.3.6. В течение 14 рабочих дней после подписания Сторонами акта сдачи-приемки работ предоставить подрядчику в порядке, предусмотренном разделом VII договора, выписку из ЕГРН¹⁸.

3.3.7. В случае отказа от исполнения договора в соответствии со статьей 731 Гражданского кодекса Российской Федерации уведомить о таком отказе уполномоченный банк (эскроу-агента) в течение ____ (_____) календарных дней со дня расторжения договора¹⁹.

3.3.8. Обеспечить открытие счета эскроу в уполномоченном банке, предоставившем целевой кредит подрядчику на строительство объекта, осуществляемое в соответствии с Федеральным законом № 186-ФЗ²⁰.

3.3.9. Самостоятельно приобрести домокомплект у производителя домокомплектов и обеспечить его передачу подрядчику в течение ____ (_____) календарных дней со дня заключения договора²¹.

3.4. Заказчик вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения (графика), качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика (в том числе посредством направления запроса о ходе и состоянии выполняемых работ в порядке, предусмотренном разделом VII договора).

3.4.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных в разделе VI договора.

предусмотреть необходимость приобретения им домокомплекта, а также предусмотреть в договоре порядок передачи заказчиком домокомплекта подрядчику.

¹⁵ В случае, предусмотренном пунктом 1 части 2 и подпунктом «а» пункта 2 части 3 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ, а также если договором не предусмотрен способ обеспечения оформления права собственности на объект, указанный в пункте 2 части 2 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ.

¹⁶ В случае, предусмотренном пунктом 1 части 2 и подпунктом «а» пункта 2 части 3 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ, а также если договором не предусмотрен способ обеспечения оформления права собственности на объект, указанный в пункте 2 части 2 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ.

¹⁷ В случае, предусмотренном подпунктом «б» пункта 2 части 3 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ, а также если договором не предусмотрен способ обеспечения оформления права собственности на объект, указанный в пункте 1 части 2 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ.

¹⁸ В случае, если на подрядчика договором не возложена обязанность по обеспечению оформления права собственности на объект.

¹⁹ Указывается в случае использования средств (части средства) материнского (семейного) капитала, предусмотренном частью 9 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ.

²⁰ В случае, если у подрядчика отсутствует целевой кредит на строительство объекта, осуществляемое в соответствии с Федеральным законом № 186-ФЗ, заказчику необходимо обеспечить открытие счета эскроу в уполномоченном банке, в отношении которого Сторонами достигнуто соглашение о размещении денежных средств на указанные цели.

²¹ Указывается в случае, предусмотренном частью 4 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ.

3.4.3. В случае обнаружения при приемке работ недостатков потребовать от подрядчика безвозмездного устранения выявленных недостатков (если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации).

3.4.4. В случае получения подрядчиком уведомления, предусмотренного частью 10 статьи 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – уведомление о несоответствии), и неустранения подрядчиком в течение _____ (_____) календарных дней со дня получения такого уведомления оснований, ввиду которых оно получено, отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке (если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации).

3.4.5. В случае досрочного выполнения работ подрядчиком обеспечить досрочное принятие выполненных работ.

3.5. Работы выполняются в следующие сроки:

- а) начало выполнения работ – _____ 20__ года;
- б) окончание выполнения работ – _____ 20__ года²².

IV. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РЕЗУЛЬТАТА РАБОТ

4.1. Приемка результата выполненных работ осуществляется после выполнения Сторонами всех обязательств, предусмотренных договором.

4.2. Приемка результата работ оформляется актом сдачи-приемки работ, подписываемым подрядчиком и заказчиком, либо их уполномоченными представителями, в трех экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один для уполномоченного банка (эскроу-агента).

4.3. По завершении работ заказчик в согласованный с подрядчиком срок, но не позднее _____ (_____) календарных дней со дня получения сообщения подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору работ и с участием подрядчика осуществляет осмотр результата (результатов) работ. При отсутствии замечаний заказчик принимает результаты работ путем подписания акта сдачи-приемки работ. При наличии замечаний к результатам работ заказчик вправе отказаться от подписания акта сдачи-приемки работ, предоставив свои мотивированные замечания.

4.4. При обнаружении недостатков в ходе принятия работ заказчик вправе сослаться на них в случаях, если в акте сдачи-приемки работ были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.

4.5. Заказчик, обнаруживший после приемки работ отступления в них от договора или иные недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), в том числе такие, которые были умышленно скрыты подрядчиком, обязан известить об этом подрядчика в разумный срок по их обнаружении.

4.6. Если уклонение заказчика от принятия выполненной работы повлекло за собой просрочку в сдаче работы, риск случайной гибели объекта признается перешедшим к заказчику в момент, когда передача вещи должна была состояться.

²² В соответствии с частью 8 статьи 5 Федерального закона № 186-ФЗ договором могут быть предусмотрены промежуточные сроки выполнения работ.

V. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Гарантийный срок нормальной эксплуатации результата работ устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации. Течение гарантийного срока начинается со дня приемки результата работ заказчиком.

5.2. Если в течение гарантийного срока, указанного в пункте 5.1 договора, обнаружатся дефекты, допущенные по вине подрядчика, то подрядчик обязан их устранить за свой счет и в согласованные с заказчиком сроки. Для участия в составлении акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения подрядчик обязан направить своего уполномоченного представителя не позднее ____ (_____) рабочих дней со дня получения письменного извещения заказчика об обнаружении таких дефектов. Течение гарантийного срока прерывается на все время, на протяжении которого объект не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает подрядчик.

5.3. Указанные гарантии не распространяются на случаи умышленного повреждения объекта со стороны заказчика и третьих лиц.

VI. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по инициативе одной из Сторон по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и договором.

6.2. Заказчик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора и потребовать от подрядчика возмещения убытков в случаях:

а) если подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора или выполняет работы настолько медленно, что окончание работ к сроку становится явно невозможным;

б) по иным основаниям, предусмотренным договором или законодательством Российской Федерации.

VII. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СТОРОН

7.1. Обмен информацией и документами, предусмотренными договором, осуществляется посредством электронных сообщений, направляемых:

заказчику по электронному адресу: _____;

подрядчику по электронному адресу: _____.

7.2. Отказ от исполнения договора в одностороннем порядке производится посредством направления другой Стороне письменного уведомления. Договор считается прекращенным по истечении 7 (семи) календарных дней со дня получения другой Стороной соответствующего уведомления. Дата получения Стороной-адресатом уведомления об одностороннем отказе определяется в соответствии со статьей 165¹ Гражданского кодекса Российской Федерации.

VIII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из договора или в связи с ним, решаются Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение ____ дней с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право обратиться в суд для разрешения спора.

8.2. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны договора и уполномоченного банка (эскроу-агента).

8.3. Приложения к договору являются неотъемлемой его частью.

8.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и являются неотъемлемой частью договора.

IX. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:

ПОДРЯДЧИК:

Фамилия, имя, отчество (при наличии): _____
 Адрес: _____
 Данные документа, удостоверяющего личность: _____
 Телефон: _____
 Адрес электронной почты (при наличии): _____

Полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя): _____
 Адрес: _____
 Телефон: _____
 Адрес электронной почты (при наличии): _____
 ОГРН: _____
 ИНН: _____
 КПП: _____
 Р/с: _____
 Наименование банка: _____
 К/с: _____
 БИК: _____