Проект

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О привлечении денежных средств граждан в целях строительства индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением подрядчиками денежных средств граждан для строительства индивидуальных жилых домов в случае размещения таких средств на счетах эскроу, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества граждан в указанном случае.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе

1. Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

1) заказчик – гражданин, по заданию которого по договору строительного подряда осуществляется строительство индивидуального жилого дома на земельном участке, принадлежащем гражданину на праве собственности, аренды, безвозмездного пользования;

2) подрядчик – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие строительство индивидуальных жилых домов по договору строительного подряда;

3) специалист – лицо, обладающее специальными знаниями и (или) навыками в области организации архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства, квалификация которого подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) национальный реестр специалистов в области строительства, предусмотренный статьей 55^{5-1} Градостроительного кодекса

Российской Федерации, и который осуществляет трудовые функции на основании трудового договора, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, и соответствуют требованиям главы 6^1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) целевой кредит - кредит на строительство индивидуального жилого дома в соответствии с условиями договора, заключенного между подрядчиком и банком, который может быть использован только на цели строительства индивидуальных жилых домов по договорам подряда в соответствии с настоящим Федеральным законом.

2. Иные понятия и термины, используемые в настоящем Федеральном законе, применяются в том значении, в каком они используются в Федеральном законе от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», если иное
не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Статья 3. Право на привлечение денежных средств граждан в целях строительства индивидуального жилого дома по договору строительного подряда с использованием счетов эскроу

Подрядчик вправе привлекать денежные средства граждан для строительства индивидуальных жилых домов на земельных участках, принадлежащих заказчику на праве собственности, аренды, безвозмездного пользования по договору строительного подряда при осуществлении расчетов с использованием счетов эскроу в соответствии с настоящим Федеральным законом при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размещение денежных средств граждан на счетах эскроу, открытых в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и с учетом особенностей, предусмотренных статьей 12 настоящего Федерального закона;

2) раскрытие подрядчиком информации, указанной в статье 4 настоящего Федерального закона, в единой информационной системе жилищного строительства, определенной в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – система);

3) соответствие договора строительного подряда требованиям, указанным в статье 5 настоящего Федерального закона;

4) использование в строительстве (создании) индивидуального жилого дома типовой проектной документации, определенной в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, или домокомплектов.

Для целей настоящего Федерального закона под домокомплектом понимается комплект деталей, изделий, а также материалов, произведенный заводским способом и предназначенный для строительства жилого дома, за исключением материалов для строительства фундамента.

Статья 4. Раскрытие информации о строительстве объектов индивидуального жилищного строительства

1. Подрядчик, привлекающий денежные средства граждан в соответствии с настоящим Федеральным законом, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной настоящим Федеральным законом, путем размещения ее в системе. Информация считается раскрытой после ее размещения в системе.

2. Подрядчик, привлекающий денежные средства граждан или юридических лиц, обязан раскрывать следующую информацию:

1) информацию о подрядчике:

а) фирменное наименование (наименования) подрядчика, место нахождения подрядчика, режим его работы, номер телефона, адрес официального сайта подрядчика и адрес электронной почты, фамилия, имя, отчество (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа подрядчика – юридического лица, или

индивидуального предпринимателя, а также индивидуализирующее подрядчика коммерческое обозначение, если подрядчик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств граждан в целях строительства индивидуального жилого дома;

б) сведения о государственной регистрации подрядчика;

в) сведения о введении в отношении подрядчика одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

2) каталог реализуемых в соответствии с настоящим Федеральным законом проектов строительства объектов индивидуального жилищного строительства, включая информацию о технико-экономических показателях, объемно-планировочных решениях, количестве этажей, возможном инженерно-техническом обеспечении индивидуального жилого дома, используемых типовой проектной документации или домокомплектов, материалах наружных стен, сроках строительства, планируемой стоимости строительства;

3) о количестве и площади реализуемых в соответствии с настоящим Федеральным законом проектов строительства индивидуальных жилых домов;

4) о количестве и площади реализованных в соответствии с настоящим Федеральным законом проектах строительства индивидуальных жилых домов;

5) об уполномоченном банке, в котором заказчиками должны быть открыты счета эскроу в случае привлечения подрядчиком целевого кредита.

3. Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления размещает в системе:

1) полученные уведомления о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в отношении строительства индивидуального жилого дома (далее – уведомление о планируемом строительстве) и уведомления об окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома

в отношении построенного индивидуального жилого дома (далее – уведомление об окончании строительства);

2) направленные подрядчику уведомления о соответствии (несоответствии) указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке в отношении строительства индивидуального жилого дома (далее – уведомление о соответствии планируемого строительства) и о соответствии (несоответствии) построенного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности в отношении построенного индивидуального жилого дома (далее – уведомление о соответствии построенного объекта).

4. Информация о заключенном договора подряда, в том числе сведения, позволяющие идентифицировать стороны такого договора (для физического лица - фамилия, имя, отчество (при наличии), страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (для граждан Российской Федерации), вид и данные документа, установленного федеральным законом или признаваемого в соответствии с международным договором Российской Федерации в качестве документа, удостоверяющего личность иностранного гражданина или лица без гражданства (для иностранных граждан или лиц без гражданства), идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера), гражданство, для российского юридического лица – наименование, организационно-правовая форма, основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика, для иностранного юридического лица - регистрационный номер, присвоенный данному юридическому лицу в стране регистрации (инкорпорации), или его аналог, код налогоплательщика, присвоенный данному юридическому лицу в стране регистрации (инкорпорации), или его аналог и (или) идентификационный номер налогоплательщика, присвоенный

налоговым органом Российской Федерации), подлежит включению подрядчиком
с соблюдением требований федеральных законов, предъявляемых к защите информации (в том числе персональных данных) в закрытую часть системы в составе, срок и порядке, определенные Правительством Российской Федерации.

Статья 5. Особенности договора строительного подряда на строительство индивидуального жилого дома с осуществлением расчетов с использованием счетов эскроу

Помимо условий, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, договор строительного подряда на строительство индивидуального жилого дома с осуществлением расчетов с использованием счетов эскроу (далее – договор подряда) должен содержать:

1) определение подлежащего передаче заказчику индивидуального жилого дома, включая технико-экономические показатели, объемно-планировочные решения, площадь, количество этажей, в том числе подземных этажей (при их наличии), материал несущих конструкций, наружных стен и межэтажных перекрытий, количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования;

2) обязанности подрядчика:

а) получить в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации уведомление о соответствии планируемого строительства;

б) получить в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации уведомление о соответствии построенного объекта;

в) осуществить подключение индивидуального жилого дома к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения или обеспечить возможность такого подключения за счет создания внутридомовых сетей инженерно-технического обеспечения до точки подключения к централизованным сетям, либо в случае отсутствия

в соответствующем населенном пункте централизованных сетей инженерно-технического обеспечения – осуществить обеспечение индивидуального жилого дома автономными инженерными системами;

3) обязанности заказчика:

а) предоставить подрядчику информацию и документы, необходимые для получения уведомления о соответствии планируемого строительства и уведомления о соответствии построенного объекта;

б) уплатить обусловленную договором цену в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящего Федерального закона;

в) принять индивидуальный жилой дом при наличии уведомления о соответствии построенного объекта;

4) срок, до истечения которого подрядчик обязан получить уведомление о соответствии построенного объекта, срок передачи подрядчиком индивидуального жилого дома заказчику;

5) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

6) гарантийный срок на индивидуальный жилой дом, который устанавливается договором подряда и не может составлять менее трех лет с даты его передачи заказчику;

7) информацию об использовании подрядчиком при строительстве (создании) индивидуального жилого дома типовой проектной документации (или) домокомплектов;

8) право заказчика отказаться от исполнения договора подряда в одностороннем порядке исключительно в случаях, указанных в части 1 статьи 10 настоящего Федерального закона;

9) право подрядчика отказаться от исполнения договора подряда в одностороннем порядке или приостановить исполнение обязательств по договору подряда исключительно в случаях, указанных в пункте 4 статьи 6 настоящего Федерального закона, а также при невыполнении заказчиком обязанности, предусмотренной подпунктом «а» пункта 3 настоящей статьи.

Статья 6. Цена договора подряда

1. В договоре подряда указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате заказчиком для строительства индивидуального жилого дома.

2. По соглашению сторон цена договора подряда может быть изменена после его заключения, если договором подряда предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

3. Уплата цены договора подряда производится после его подписания сторонами путем внесения заказчиком платежей единовременно посредством размещения таких денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящего Федерального закона.

4. Просрочка внесения заказчиком платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа подрядчика от исполнения договора подряда либо приостановления подрядчиком выполнения работ
до устранения заказчиком допущенной просрочки, взыскания с заказчика неустойки (пени) в порядке, предусмотренном частью 5 настоящей статьи.

5. В случае нарушения установленного договором подряда срока внесения платежа заказчик уплачивает подрядчику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Статья 7. Срок передачи подрядчиком индивидуального жилого дома заказчику

1. Подрядчик обязан передать заказчику индивидуальный жилой дом не позднее срока, который предусмотрен договором подряда.

2. В случае нарушения предусмотренного договором подряда срока передачи заказчику индивидуального жилого дома подрядчик уплачивает заказчику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей

на день исполнения обязательства, от цены договора подряда за каждый день просрочки в двойном размере.

3. В случае, если строительство индивидуального жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором подряда срок, подрядчик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить заказчику соответствующую информацию и предложение об изменении договора подряда. Изменение предусмотренного договором подряда срока передачи подрядчиком индивидуального жилого дома заказчику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. В случае нарушения предусмотренного договором подряда срока передачи заказчику индивидуального жилого дома вследствие уклонения заказчика от подписания передаточного акта или иного документа о передаче индивидуального жилого дома подрядчик освобождается от уплаты заказчику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения подрядчиком своих обязательств по такому договору подряда.

5. В случае нарушения предусмотренного договором подряда срока передачи заказчику индивидуального жилого дома вследствие приостановления подрядчиком выполнения работ до устранения заказчиком допущенной просрочки по уплате цены договора подряда подрядчик освобождается от уплаты заказчику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения подрядчиком своих обязательств по такому договору.

6. В случае, если подрядчиком в соответствии с частью 4 статьи 6 настоящего Федерального закона выполнение работ по строительству индивидуального жилого дома было приостановлено, предусмотренный договором подряда срок передачи дома увеличивается на тот срок, на который подрядчиком были приостановлены работы.

Статья 8. Передача индивидуального жилого дома

1. Подрядчик не менее чем за две недели до наступления установленного договором подряда срока передачи объекта индивидуального жилищного

строительства обязан направить заказчику способом, предусмотренным договором подряда, уведомление о завершении строительства индивидуального жилого дома в соответствии с договором и о его готовности к передаче, а также предупредить заказчика о необходимости принятия объекта индивидуального жилищного строительства и о последствиях бездействия заказчика, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Заказчик, получивший уведомление подрядчика о завершении строительства индивидуального жилого дома в соответствии с договором подряда и о готовности объекта индивидуального жилищного строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок.

2. Передача индивидуального жилого дома осуществляется не ранее чем после получения подрядчиком в установленном порядке уведомления о соответствии построенного объекта. Подрядчик в течение семи дней со дня направления уведомления об окончании строительства, а также не позднее семи дня со дня получения уведомления о соответствии построенного объекта уведомляет об этом заказчика способом, предусмотренным договором подряда.

3. Передача индивидуального жилого дома подрядчиком и принятие его заказчиком осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче индивидуального жилого дома. В передаточном акте или ином документе о передаче индивидуального жилого дома указываются дата передачи, основные характеристики индивидуального жилого дома, а также иная информация по усмотрению сторон.

4. Заказчик до подписания передаточного акта или иного документа о передаче индивидуального жилого дома вправе потребовать от подрядчика составления акта, в котором указывается несоответствие индивидуального жилого дома требованиям, указанным в части 1 статьи 9 настоящего Федерального закона. Заказчик вправе отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче индивидуального жилого дома только в случаях существенного нарушения требований к качеству индивидуального жилого дома, подтвержденного актом, предусмотренным частью 11 настоящей статьи и содержащим вывод о ненадлежащем качестве индивидуального

жилого дома с указанием выявленных недостатков (дефектов), до дня исполнения подрядчиком требований, предъявленных в соответствии с частями 3 или 8 статьи 9 настоящего Федерального закона.

5. При отсутствии оснований, указанных в части 4 настоящей статьи, стороны подписывают передаточный акт или иной документ о передаче индивидуального жилого дома. В этом случае перечень недостатков (дефектов), подлежащих безвозмездному устранению подрядчиком, указывается подрядчиком и заказчиком в передаточном акте или ином документе о передаче индивидуального жилого дома.

6. Если иное не установлено договором подряда, при уклонении заказчика от принятия индивидуального жилого дома в предусмотренный частью 1 настоящей статьи срок или при отказе заказчика от принятия индивидуального жилого дома (за исключением случая, указанного в части 4 настоящей статьи) подрядчик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного договором подряда для передачи индивидуального жилого дома заказчику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче индивидуального жилого дома. При этом риск случайной гибели индивидуального жилого дома признается перешедшим к заказчику со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче индивидуального жилого дома. Указанные меры могут применяться только в случае, если подрядчик обладает сведениями о получении заказчиком сообщения о готовности подрядчика передать индивидуальный жилой дом заказчику.

7. В случае возникновения разногласий между заказчиком и подрядчиком относительно наличия существенных нарушений требований к качеству индивидуального жилого дома, отступлений от условий договора подряда и (или) указанных в части 1 статьи 9 настоящего Федерального закона обязательных требований, приведших к ухудшению качества индивидуального жилого дома, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором подряда использования, заказчик и подрядчик обязаны привлечь специалиста для проведения технического осмотра

индивидуального жилого дома методами визуального и инструментального обследования (далее – осмотр).

Подрядчик в течении трех рабочих дней со дня возникновения разногласий относительно перечня недостатков (дефектов) индивидуального жилого дома направляет заказчику способом, определённым договором подряда, уведомление о необходимости составления акта осмотра и о последствиях уклонения от его составления, предусмотренных частью 13 настоящей статьи.

8. Специалист, участвующий в проведении осмотра, определяется по соглашению с подрядчиком. Если в течение трех рабочих дней со дня возникновения разногласий относительно перечня недостатков (дефектов) индивидуального жилого дома подрядчик не уведомил заказчика о таком специалисте, такой специалист определяется по соглашению с заказчиком.

9. Дата проведения осмотра с участием специалиста согласовывается заказчиком и подрядчиком в течение пяти рабочих дней со дня возникновения разногласий относительно перечня недостатков (дефектов) индивидуального жилого дома, но не ранее чем через три рабочих дня после дня ее согласования. Сроки, установленные настоящей частью, продлеваются на три рабочих дня, если подрядчик не уведомил заказчика о специалисте, участвующем в проведении осмотра в соответствии с частью 11 настоящей статьи.

10. Заказчик и подрядчик обеспечивают свое присутствие и (или) присутствие уполномоченных представителей по месту нахождения индивидуального жилого дома в согласованное время для участия в проведении осмотра.

11. Не позднее трех рабочих дней со дня проведения осмотра специалист направляет подрядчику и заказчику акт осмотра, составляемый в произвольной форме и включающий в том числе дату осмотра, фамилию, имя и отчество (при наличии) специалиста, сведения о его квалификации и информацию специалиста о наличии или об отсутствии отступлений от условий договора подряда и (или) указанных в части 1 статьи 9 настоящего Федерального закона обязательных требований, приведших к ухудшению качества индивидуального

жилого дома, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором подряда использования.

12. Расходы на оплату услуг специалиста несет подрядчик.

13. При уклонении заказчика от составления акта осмотра до подписания передаточного акта или иного документа о передаче индивидуального жилого дома при выявлении существенных нарушений требований к качеству индивидуального жилого дома либо при наличии разногласий относительно перечня недостатков (дефектов) индивидуального жилого дома:

1) подрядчик вправе по истечении срока, указанного в части 6 настоящей статьи, считать индивидуальный жилой дом соответствующим требованиям, указанным в части 1 статьи 9 настоящего Федерального закона, при наличии сведений, подтверждающих получение заказчиком предупреждения от подрядчика о последствиях такого уклонения, предусмотренных настоящей частью;

2) соблюдение досудебного порядка урегулирования спора в соответствии с частями 3 или 8 статьи 9 настоящего Федерального закона либо договором подряда, является обязательным.

Статья 9. Гарантии качества, предусмотренные договором подряда

1. Подрядчик обязан передать заказчику индивидуальный жилой дом, качество которого соответствует условиям договора подряда, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также проектной документации (при наличии).

2. При передаче индивидуального жилого дома подрядчик обязан передать заказчику инструкцию по эксплуатации индивидуального жилого дома, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы индивидуального жилого дома и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3. В случае, если индивидуальный жилой дом построен подрядчиком с отступлениями от условий договора подряда и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого дома, или с иными недостатками, которые делают его непригодным

для предусмотренного договором подряда использования, заказчик обращается к подрядчику с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков (дефектов). Указанное требование подлежит удовлетворению подрядчиком в срок не более сорока пяти календарных дней со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче индивидуального жилого дома, а в случае выявления существенных нарушений требований к качеству индивидуального жилого дома – в срок не более сорока пяти календарных дней со дня составления в соответствии с частью 11 статьи 8 настоящего Федерального закона акта осмотра с участием специалиста

4. Условия договора подряда об освобождении подрядчика от ответственности за недостатки индивидуального жилого дома являются ничтожными.

5. Гарантийный срок для индивидуального жилого дома, за исключением инженерного оборудования, входящего в состав такого индивидуального жилого дома, устанавливается договором подряда и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи индивидуального жилого дома.

6. Гарантийный срок на инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого заказчику индивидуального жилого дома, устанавливается договором подряда и не может составлять менее чем один год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи индивидуального жилого дома.

7. При выявлении недостатков (дефектов) после подписания передаточного акта или иного документа о передаче индивидуального жилого дома заказчик обращается к подрядчику в письменной форме с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков (дефектов) в срок не более сорока пяти календарных дней, если указанные недостатки (дефекты)

выявлены в течение гарантийного срока. При наличии разногласий относительно перечня указанных недостатков (дефектов) этот перечень определяется согласно акту, предусмотренному частью 11 статьи 8 настоящего Федерального закона.

8. В случае отказа подрядчика удовлетворить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков (дефектов) или неудовлетворении указанного требования в срок, предусмотренный частями 3 или 7 настоящей статьи, заказчик предъявляет иск в суд либо обращается к подрядчику по своему выбору с требованием о соразмерном уменьшении цены договора подряда

или требованием о возмещении расходов заказчика на устранение недостатков (дефектов). Требование о соразмерном уменьшении цены договора подряда или требование о возмещении расходов заказчика на устранение недостатков (дефектов) подлежит удовлетворению подрядчиком в течение десяти рабочих дней со дня его предъявления заказчиком. В случае отказа подрядчика в удовлетворении требования о соразмерном уменьшении цены договора подряда или требования о возмещении расходов заказчика на устранение недостатков (дефектов) во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично соответствующего требования в указанный срок заказчик имеет право предъявить иск в суд.

9. Подрядчик не несет ответственности за недостатки (дефекты) индивидуального жилого дома, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения обязательных требований к процессу эксплуатации индивидуального жилого дома или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) индивидуального жилого дома возникли вследствие нарушения

предусмотренных предоставленной заказчику инструкцией по эксплуатации индивидуального жилого дома правил и условий эффективного и безопасного использования индивидуального жилого дома, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

10. При непредоставлении заказчиком подрядчику доступа на объект индивидуального жилищного строительства для устранения выявленных недостатков (дефектов):

1) по истечении сорока пяти календарных дней со дня обращения к подрядчику с требованием о безвозмездном устранении недостатков (дефектов) указанное требование считается необоснованным, о чем подрядчик уведомляет заказчика способом, предусмотренным договором подряда;

2) соблюдение досудебного порядка урегулирования спора в соответствии с частями 3, 7 или 8 настоящей статьи либо договором подряда, является обязательным.

11. При непредоставлении заказчиком подрядчику доступа на объект индивидуального жилищного строительства для составления акта осмотра в отношении недостатков (дефектов) объекта индивидуального жилищного строительства, выявленных в течение гарантийного срока и в отношении перечня которых между подрядчиком и застройщиком возникли разногласия, соблюдение досудебного порядка урегулирования спора в соответствии с частью 8 настоящей статьи либо договором подряда является обязательным. При этом по истечении сорока пяти календарных дней со дня возникновения таких разногласий требование заказчика к подрядчику считается необоснованным,
о чем подрядчик уведомляет заказчика способом, предусмотренным договором подряда.

Статья 10. Отказ от исполнения договора подряда

1. Заказчик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора подряда в случае:

а) неисполнения подрядчиком обязательства по передаче индивидуального жилого дома в срок, превышающий установленный договором подряда срок передачи такого индивидуального жилого дома не менее чем на два месяца, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 статьи 7 настоящего Федерального закона;

б) нарушения срока выполнения подрядчиком отдельных работ, предусмотренных договором подряда, на срок, свыше 2 месяцев (за исключением случаев, предусмотренных частью 4 статьи 6 настоящего Федерального закона);

в) достижения соглашения с подрядчиком о цене, подлежащей уплате подрядчику пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе заказчика от исполнения договора, и сумме подлежащих возмещению подрядчику убытков, причиненных прекращением договора подряда, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу (далее – соглашение о цене).

2. В случае существенного нарушения требований к качеству индивидуального жилого дома или неустранения выявленных недостатков в установленный заказчиком разумный срок, а также в случае недостижения соглашения о цене, заказчик вправе требовать расторжения договора подряда и возмещения убытков подрядчиком в судебном порядке.

3. В случае, если подрядчик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед заказчиком и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к подрядчику, заказчик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора подряда во внесудебном порядке, за исключением случая достижения с подрядчиком соглашения о цене.

4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа подрядчика от исполнения договора подряда, предусмотренных частью 4 статьи 6 настоящего Федерального закона, подрядчик вправе расторгнуть договор подряда не ранее чем через тридцать дней после направления заказчику

способом, предусмотренным договором подряда, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора подряда и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении заказчиком такого требования и при наличии у подрядчика сведений о получении заказчиком предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора подряда и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе заказчика от его получения или в связи с отсутствием заказчика по указанному им почтовому адресу подрядчик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора подряда в соответствии с частью 5 настоящей статьи.

5. В целях расторжения договора подряда в связи с односторонним отказом заказчика от исполнения договора по основанию, предусмотренному пунктом «в» части 1 настоящей статьи, заказчик направляет подрядчику способом, определенным договором подряда, извещение об одностороннем отказе

от исполнения договора с требованием приостановления работ и согласием возместить убытки, причиненные прекращением договора подряда, с приложением проекта соглашения о цене, содержащего расчет цены, указанной в пункте «в» части 1 настоящей статьи.

6. После получения извещения, указанного в части 5 настоящей статьи, подрядчик обязан приостановить работы по договору подряда, рассмотреть проект соглашения о цене и в течение трех рабочих дней с даты получения извещения проинформировать заказчика способом, предусмотренным договором подряда, о согласии или несогласии с проектом соглашения о цене с приложением расчета цены и убытков, указанных в пункте «в» части 1 настоящей статьи.

7. В случае если в срок, указанный в части 6 настоящей статьи, заказчиком не получена от заказчика информация о согласии или несогласии с проектом соглашения о цене, либо заказчик не согласен с представленным подрядчиком расчетом цены и убытков, указанных в пункте «в» части 1

настоящей статьи, заказчик вправе требовать расторжения договора подряда в судебном порядке, либо направить подрядчику уведомление о возобновлении работ по договору подряда. Подрядчик возобновляет работы только в случае получения уведомления заказчика о возобновлении работ. В случае нарушения предусмотренного договором подряда срока передачи заказчику индивидуального жилого дома в связи с направлением заказчиком извещения, указанного в части 5 настоящей статьи, подрядчик освобождается от уплаты заказчику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения подрядчиком своих обязательств по такому договору подряда.8. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора подряда по основаниям, предусмотренным пунктом 1 и 2 части 1 настоящей статьи или частью 4 статьи 6 настоящего Федерального закона, договор считается расторгнутым
по истечении 10 дней со дня направления другой стороне и уполномоченному банку уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора подряда способом, определенным договором счета эскроу.

9. В случае одностороннего отказа заказчика от исполнения договора подряда по основанию, предусмотренному пунктом 3 части 1 настоящей статьи, договор считается расторгнутым по истечении 10 дней со дня направления уполномоченному банку совместного уведомления подрядчика и заказчика об одностороннем отказе от исполнения договора подряда с приложением подписанного соглашения о цене способом, определенным договором счета эскроу.

Статья 11. Исполнение обязательств по договору подряда

1. Обязательства подрядчика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче индивидуального жилого дома.

2. Обязательства заказчика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором подряда

и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче индивидуального жилого дома.

Статья 12. Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору подряда

1. Счет эскроу для расчетов по договору подряда открывается уполномоченным банком в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. В случае, если строительство индивидуального жилого дома осуществляется подрядчиком за счет средств целевого кредита, предоставленного уполномоченным банком, заказчик вносит денежные средства в счет уплаты цены договора подряда на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке, который предоставил кредит.

3. Счет эскроу открывается уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельца счета – заказчика по договору подряда (депонента) в счет уплаты цены договора подряда, в целях передачи эскроу-агентом таких средств подрядчику (бенефициару) в соответствии с частями 5, 7 настоящей статьи.

4. Уполномоченный банк (эскроу-агент) вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора.

5. Денежные средства на счет эскроу вносятся после подписания сторонами договора подряда на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок получения подрядчиком уведомления о соответствии построенного объекта, предусмотренный договором подряда. По заявлению депонента срок условного депонирования денежных средств может быть продлен до истечения шести месяцев с момента срока получения подрядчиком уведомления о соответствии построенного объекта, но не более чем на два года.

6. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

7. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления подрядчиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку сведений о размещении в системе уведомления о соответствии построенного объекта 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, или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет подрядчика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства подрядчику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

8. Помимо предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации оснований прекращения договора счета эскроу договор счета эскроу для расчетов по договору подряда прекращается по следующим основаниям:

1) при расторжении договора подряда;

2) при отказе от договора подряда в порядке, предусмотренном статьей 10 настоящего Федерального закона.

9. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 8 настоящей статьи, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату заказчику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства заказчику для оплаты цены договора подряда индивидуального жилищного строительства, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между заказчиком и кредитором на основании:

1) полученного уполномоченным банком совместного уведомления заказчика и подрядчика в случае прекращения договора счета эскроу по основанию, предусмотренному пунктом 1 части 8 настоящей статьи;

2) полученного уполномоченным банком уведомления, предусмотренного частью 5 статьи 10 настоящего Федерального закона, в случае прекращения договора счета эскроу в связи с односторонним отказом заказчика от исполнения договора подряда по основанию, предусмотренному пунктами 1 и 2 части 1 статьи 10 настоящего Федерального закона, либо в связи с односторонним отказом подрядчика от исполнения договора подряда по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 6 настоящего Федерального закона.

10. В случае прекращения договора счета эскроу в связи с односторонним отказом заказчика от исполнения договора подряда по основанию, предусмотренному пунктом 3 части 1 статьи 10 настоящего Федерального закона, часть денежных средств со счета эскроу в размере цены и убытков, указанных в пункте 3 части 1 статьи 10 настоящего Федерального закона, определенных в соглашении о цене, 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, или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет подрядчика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства подрядчику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором, а в оставшейся части - возвращаются заказчику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства заказчику для оплаты цены договора строительного подряда индивидуального жилищного строительства, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между заказчиком и кредитором.

11. Если при заключении договора подряда, который прекращен по основаниям, предусмотренным частью 8 настоящей статьи, либо кредитного договора (договора займа), заключенного для расчетов по такому договору подряда, использовались средства (часть средств) материнского (семейного) капитала, уполномоченный банк на основании заявления заказчика направляет в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации и его территориальные органы предусмотренный частью 4 статьи 10.1 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» запрос. Возврат средств (части средств) материнского (семейного) капитала, использованных на строительство индивидуальных жилых домов по такому договору, осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

12. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор подряда содержит указание на использование заказчиком заемных средств для оплаты цены договора подряда. В случае непоступления заявления от залогодержателя о перечислении денежных средств на указанный в заявлении залоговый счет депонента денежные средства перечисляются на залоговый счет, указанный в договоре счета эскроу, либо в случае отсутствия указания в договоре подряда на использование заказчиком заемных средств для оплаты цены такого договора денежные средства не позднее трех рабочих дней со дня получения уполномоченным банком уведомления, указанного в настоящей части, перечисляются на банковский счет депонента, указанный в договоре счета эскроу.

Президент

Российской Федерации