

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
КОМИТЕТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ПО ФЕДЕРАТИВНОМУ УСТРОЙСТВУ, РЕГИОНАЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ,
МЕСТНОМУ САМОУПРАВЛЕНИЮ И ДЕЛАМ СЕВЕРА

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

6 апреля 2026 г. № 3.2-10/1512@

РЕКОМЕНДАЦИИ
"круглого стола" на тему
"О реализации проектов по строительству индивидуальных жилых домов по
договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу"

Участники "круглого стола", проведенного 26 марта 2026 года Комитетом Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера с участием сенаторов Российской Федерации, депутатов Государственной Думы, представителей профильных федеральных органов исполнительной власти, публичного акционерного общества "ДОМ.РФ", публично-правовой компании "Фонд развития территорий", органов государственной власти субъектов Российской Федерации, а также профессионального строительного, научного и экспертного сообщества, обсудив вопросы реализации проектов по строительству индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу, отмечают следующее.

В настоящее время в сегменте строительства индивидуальных жилых домов распространяется применение механизма использования счетов эскроу как ключевого инструмента защиты прав и имущественных интересов граждан.

С 1 марта 2022 года законодательство о долевом строительстве стало распространяться в том числе и на строительство индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса (далее – МЖК)¹. Такое строительство может осуществляться только на основании договоров участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу.

По состоянию на март 2026 года, согласно данным проектных деклараций, размещенных застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС), реализуется строительство 21 МЖК в 14 субъектах Российской Федерации с плановым объемом ввода 192,2 тыс. кв. метров. Фактически построено 39,9 тыс. кв. метров жилых домов².

¹ Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 476-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

² Согласно информации публичного акционерного общества "ДОМ.РФ", представленной к "круглому столу" 17 марта 2026 года, а также 1 апреля 2026 года в рабочем порядке при доработке проекта рекомендаций "круглого стола".

В целях повышения прозрачности и доступности рынка индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) и нивелирования финансовых рисков для граждан, а также создания аналога проектного финансирования для профессиональных подрядчиков в сегменте **частного** домостроения с 1 марта 2025 года вступил в силу Федеральный закон от 22 июля 2024 года № 186-ФЗ "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу" (далее – Федеральный закон № 186-ФЗ), которым регулируются отношения, связанные со строительством юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями жилых домов на земельных участках, принадлежащих гражданам Российской Федерации на праве собственности, а также на земельных участках, предоставленных гражданам Российской Федерации на праве аренды, безвозмездного пользования в целях приобретения ими права собственности на жилые дома, построенные на таких земельных участках, в соответствии с договором строительного подряда, денежные средства в счет уплаты цены которого размещаются заказчиками на счетах эскроу.

Данный Федеральный закон применяется к указанным отношениям в случаях, если сторонами договора строительного подряда достигнуто соглашение о размещении на счетах эскроу денежных средств в счет уплаты цены договора строительного подряда³.

Обязательным условием заключения договора является регистрация подрядчика в ЕИСЖС с присвоением ему уникального кода идентификации. В данной системе подрядчик обязан раскрывать необходимую о себе информацию и размещать документы и сведения о заключаемом договоре строительного подряда⁴.

За соблюдением подрядчиками порядка и сроков размещения и раскрытия указанной информации предусмотрен региональный государственный контроль (надзор)⁵.

За год реализации Федерального закона № 186-ФЗ более 7 тыс. подрядчиков⁶ подтвердили готовность строительства индивидуальных жилых домов с использованием счетов эскроу. При этом 3,6 тыс. подрядчиков фактически заключили 23,4 тыс. договоров строительного подряда для строительства жилых домов площадью 2,5 млн кв. метров. Построено 9,3 тыс. жилых домов площадью 1 млн кв. метров⁷.

³ Статья 1 Федерального закона № 186-ФЗ.

⁴ Статьи 3 и 4 Федерального закона № 186-ФЗ.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2024 года № 1657 установлен адрес сайта ЕИСЖС в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на котором подлежат размещению связанные со строительством жилых домов по договорам строительного подряда информация, документы и сведения, а именно: <https://строим.дом.рф/>.

⁵ Часть 8 статьи 4 Федерального закона № 186-ФЗ.

⁶ Согласно статистической информации, размещенной в цифровом сервисе, строим.дом.рф (организации – строительство с эскроу), 7 145 подрядчика (по состоянию на март 2026 года).

⁷ Согласно информации публичного акционерного общества "ДОМ.РФ", представленной к "круглому столу" 17 марта 2026 года, согласно статистической информации, размещенной на портале строим.дом.рф.

По оценкам Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, к 2030 году доля строительства частных домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу в общем объеме ввода индивидуального жилья должна достигнуть 25%⁸.

Вместе с тем, принимая во внимание, что ввод индивидуальных жилых домов в 2025 году составил 63,5 млн кв. метров, можно констатировать, что практика строительства частных домов с использованием счетов эскроу распространяется не такими высокими темпами как ожидалось.

Проведенный в рамках "круглого стола" мониторинг субъектов Российской Федерации выявил **ряд проблем, которые сдерживают масштабирование реализации таких проектов.**

В частности, это:

1) отсутствие у подрядчиков кредитного потенциала ввиду недостаточного объема собственных оборотных средств на весь период строительных работ;

2) высокие процентные ставки по кредитам и ужесточение банковских требований к подрядчикам;

3) ограниченность выбора на платформе строим.дом.рф проектных решений жилых домов и подрядчиков, доступных в конкретном регионе для строительства жилых домов с использованием механизма счетов эскроу;

4) отсутствие полной прозрачности и гарантий договорных отношений:

- совершение сторонами договора подряда действий, направленных на изменение содержания договора подряда после его заключения, которые могут привести к непрогнозируемому изменению ликвидности и залоговой стоимости объекта, без согласования с уполномоченным кредитующим банком;

- раскрытие счета эскроу по инициативе подрядчика на основании сведений о государственной регистрации права собственности заказчика на жилой дом независимо от его соответствия (полностью или частично) характеристикам, указанным в договоре строительного подряда, а также в условиях невозможности полноценной идентификации лица, подписавшего передаточный акт, подтверждающий приемку заказчиком жилого дома;

- риск постановки на кадастровый учет недостроенного объекта (объекта, несоответствующего условиям договора строительного подряда);

- риск немотивированного (необоснованного) одностороннего отказа заказчика от приемки построенного жилого дома (или отдельного этапа работ);

5) отсутствие независимой оценки произведённых строительных работ, а также механизма официальной фиксации исполнения обязательств подрядчиком (цифровые инструменты фиксации);

6) необязательность осуществления строительного контроля (надзора) при проведении строительства индивидуального жилого дома;

⁸ <https://tass.ru/nedvizhimost/26788675>. По словам Министра строительства и ЖКХ России Ирека Файзуллина, к 2030 году доля строительства частных домов по договорам с эскроу-счетами в общем объеме ИЖС должна достигнуть 25%.

7) непропорциональность санкций, применяемых к подрядчику при ИЖС, предусмотренных Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 "О защите прав потребителей", в сравнении с санкциями, предусмотренными Федеральным законом № 214-ФЗ в рамках строительства многоквартирных домов;

8) несвоевременность размещения или неразмещение подрядчиками информации о заключенных договорах подряда на цифровой платформе строим.дом.рф и ходе их выполнения;

9) сложности с осуществлением нового вида регионального государственного контроля (надзора) за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, подрядчиками требований к порядку и срокам размещения необходимой информации в ЕИСЖС. Данная проблема обусловлена отсутствием в Федеральном законе № 186-ФЗ предмета и порядка осуществления нового вида регионального государственного контроля (надзора), а также несоответствием устанавливающих его положений требованиям Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации".

Отдельно многие субъекты Российской Федерации отметили проблему с имеющимися на территориях объектами ИЖС, при строительстве которых до введения механизма счетов эскроу были нарушены права граждан. Данное обстоятельство свидетельствует о необходимости выработки комплексного подхода к решению указанной проблемы, широкого масштабирования практики применения строительства жилых домов с использованием счетов эскроу и проведения активных информационных кампаний среди населения о действующих возможностях финансирования строительства индивидуального жилья.

Принимая во внимание актуальность поднятых в ходе мероприятия проблем, участники "круглого стола" **рекомендуют:**

1. Федеральному Собранию Российской Федерации совместно с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации ускорить разработку проекта федерального закона о предмете и порядке осуществления регионального государственного контроля (надзора) за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, подрядчиками требований к порядку и срокам размещения в ЕИСЖС информации, предусмотренной частями 2 и 4 статьи 8 Федерального закона № 186-ФЗ, необходимой для строительства жилых домов по договорам строительного подряда.

2. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотреть вопросы:

1) о правовом регулировании в рамках Федерального закона № 186-ФЗ следующих положений:

о заключении договора строительного подряда в электронной форме с использованием электронных подписей сторон договора на цифровой платформе строим.дом.рф, в Федеральной государственной информационной системе "Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций), в банковских системах, в многофункциональных центрах (МФЦ);

о существенных условиях в отношении характеристик (параметров) законченного строительством по договору строительного подряда индивидуального жилого дома, возможных отклонениях от них, при соблюдении которых допускается раскрытие уполномоченным банком счета-эскроу подрядчику;

о возможности раскрытия уполномоченным банком счета эскроу подрядчику только при условии наличия в ЕИСЖС актуальных сведений о договоре строительного подряда;

об особенностях сдачи и приемки работ по договору строительного подряда, в частности, о проведении независимой оценки, подтверждающей соответствие построенного индивидуального жилого дома заявленному в договоре;

об обязательности проведения строительного контроля в процессе строительства индивидуального жилого дома по договору строительного подряда с использованием счета эскроу в целях проверки соответствия выполняемых работ;

о страховании исполнения обязательств по строительству индивидуального жилого дома по договору строительного подряда и в пределах гарантийного срока на стадии его эксплуатации;

2) о необходимости членства подрядчиков, осуществляющих строительство индивидуальных жилых домов, в саморегулируемых организациях в области строительства, реконструкции, капремонта, сноса объектов капитального строительства;

3) о возможности применения правового регулирования отношений, предусмотренных законодательством о долевом строительстве, в части начисления неустоек, подлежащих уплате застройщиком за нарушение условий договора участия в долевом строительстве, в секторе ИЖС с привлечением механизма счетов эскроу.

3. Министерству финансов Российской Федерации, Центральному банку Российской Федерации совместно с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотреть вопросы:

1) о принятии мер, направленных на повышение доступности целевых кредитов для подрядчиков на цели финансирования строительства индивидуальных жилых домов с использованием счетов эскроу;

2) о возможности оказания поддержки заемщикам, заключившим кредитные договора для финансирования строительства объектов ИЖС в целях, не связанных с осуществлением гражданами предпринимательской деятельности и обязательства по которым обеспечены ипотекой, в случае неисполнения подрядчиками принятых на себя перед такими гражданами обязательств по возведению объектов ИЖС, путем:

использования различных форм реструктуризации задолженности по кредитам, предоставления кредитных каникул;

сохранения за заемщиком права на получение повторной льготной ипотеки;

3) о пересмотре ограничения по возрасту заемщика в рамках программы "Дальневосточная и арктическая ипотека"⁹.

4. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации совместно с публичным акционерным обществом "ДОМ.РФ" рассмотреть вопросы:

1) о раскрытии в открытой части ЕИСЖС сводной информации в отношении каждого подрядчика о заключенных им в соответствии с условиями Федерального закона № 186-ФЗ договорах строительного подряда, в том числе сведений о соблюдении сроков их выполнения;

2) о дополнении информации о подрядчике в ЕИСЖС сведениями о выявляемых факторах повышенного риска (например, о наличии введенной в ходе строительства объекта процедуры банкротства, задолженности по налогам и сборам, включении в реестр недобросовестных поставщиков и др.).

5. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации совместно с публично-правовой компанией "Фонд развития территорий" подготовить предложения по определению возможных механизмов восстановления нарушенных прав граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков в сфере индивидуального жилищного строительства до принятия Федерального закона № 186-ФЗ.

6. Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии совместно с публичным акционерным обществом "ДОМ.РФ" обеспечить создание цифрового аналитического сервиса по формированию на основе данных Единого государственного реестра недвижимости и ЕИСЖС медианной стоимости индивидуального жилья.

7. Органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществлять работу:

1) по разработке программ, направленных на обеспечение земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, инженерной инфраструктурой;

2) по широкому информированию граждан о возможности строительства индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу;

3) по мониторингу и формированию реестров проблемных объектов индивидуального жилищного строительства, при строительстве которых до введения

⁹ Решение Минфина России от 6 ноября 2025 года № 23-67393-01016-Р "О порядке предоставления субсидии ПАО "ДОМ.РФ" для возмещения российским кредитным организациям и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам, предоставленным гражданам РФ на приобретение или строительство жилых помещений на территориях субъектов РФ, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, а также на сухопутных территориях Арктической зоны РФ".

механизма использования счетов эскроу были нарушены права граждан, с целью определения возможных региональных механизмов восстановления нарушенных прав таких граждан.

Председатель комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 0458B4A3D27BC67B146547D5383CD1E6
Владелец **Шевченко Андрей Анатольевич**
Действителен с 16.12.2025 по 11.03.2027

А.А. ШЕВЧЕНКО