

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 19.12.2022 № 74  
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 19 " декабря 2022 г.

**99. О проекте федерального закона № 246854-8 "О внесении изменений в статью 15<sup>5</sup> Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (о поэтапном раскрытии счетов эскроу при участии в долевом строительстве многоквартирных домов) - вносит Смоленская областная Дума**

**Принято решение:**

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссии Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные органы субъектов Российской Федерации и высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, соисполнителем – Комитет Государственной Думы по финансовому рынку.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству до 30 января 2023 года.

2. Комитету Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в проект примерной программы законопроектной работы Государственной Думы в период весенней сессии 2023 года (март).

Председатель Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



В.В.Володин



# СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТНАЯ ДУМА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24.11.2022 № 934

**О внесении в порядке законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 15<sup>5</sup> Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

Смоленская областная Дума

### ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в порядке законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в статью 15<sup>5</sup> Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (прилагается).

2. Направить указанный проект федерального закона в законодательные органы субъектов Российской Федерации с просьбой поддержать законодательную инициативу Смоленской областной Думы.

3. Обратиться к депутатам Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от Смоленской области, сенаторам Российской Федерации от Смоленской области с просьбой поддержать законодательную инициативу Смоленской областной Думы.

4. Назначить официальным представителем Смоленской областной Думы при рассмотрении проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 15<sup>5</sup> Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации Титова Игоря Евгеньевича – заместителя руководителя фракции «Всероссийской политической партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ» в Смоленской областной Думе шестого созыва.

Председатель  
областной Думы



И.В. Ляхов

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

№ 246854-8

### О внесении изменений в статью 15<sup>5</sup>

### Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Внести в статью 15<sup>5</sup> Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2016, № 27, ст. 4237; 2017, № 31, ст. 4767, 4816; 2018, № 28, ст. 4139; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317; 2020, № 29, ст. 4512; 2022, № 1, ст. 45; № 12, ст. 1785) следующие изменения:

1) часть 6 после слов «этой информации» дополнить словами «, за исключением случая, предусмотренного частью 6<sup>2</sup> настоящей статьи,»;

2) дополнить частью 6<sup>2</sup> следующего содержания:

«6<sup>2</sup>. В случаях и порядке, установленных Правительством Российской Федерации, внесенные на счет эскроу денежные средства перечисляются эскроу-агентом застройщику пропорционально доле соответствующих этапов строительства от общего объема стоимости строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.».

Президент  
Российской Федерации

# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона  
«О внесении изменений  
в статью 15<sup>5</sup> Федерального закона  
«Об участии в долевом строительстве многоквартирных  
домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений  
в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Проектом федерального закона предлагается дополнить статью 15<sup>5</sup> Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» новой частью, предусматривающей возможность перечисления эскроу-агентом застройщику денежных средств участников долевого строительства, внесенных на счет эскроу, пропорционально доле соответствующих этапов строительства от общего объема стоимости строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в случаях и порядке, установленных Правительством Российской Федерации.

Действующей редакцией части 6 статьи 15<sup>5</sup> Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» установлено, что внесенные на счет эскроу денежные средства перечисляются эскроу-агентом застройщику только после представления застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

При таком подходе весь цикл строительства объектов недвижимости, который может занимать несколько лет, компании-застройщики вынуждены выполнять за счет собственных оборотных средств или с привлечением кредитов, регулярные выплаты по которым должны осуществляться так же весь срок строительства многоквартирного жилого дома. При этом внесенные дольщиками средства оказываются замороженными, хотя все затраты по их привлечению, подготовке проектной документации, приобретению земельного участка для строительства так же лежат на плечах компаний-застройщиков. В то же время при строительстве многоквартирного жилого дома выполнение работ фиксируется при государственном надзоре и после размещения сведений в единой информационной системе становится общедоступными сведениями, позволяющими в реальном времени оценивать степень готовности объекта и качество выполняемых строительных работ.

Законопроектом предусматривается возможность открытия частичного доступа к средствам, замороженным на счетах эскроу, при окончании с надлежащим качеством очередного этапа строительства объектов недвижимости. Так, например, при достижении не менее 30% в строительной готовности объекта возможно было бы разрешить уполномоченному банку перечисление застройщику 10% средств со счета эскроу. При достижении не менее 60% строительной готовности подконтрольного объекта возможно было бы разрешить

уполномоченному банку перечисление застройщику 30% средств со счета эскроу. При достижении не менее 90% строительной готовности подконтрольного объекта возможно было бы разрешить уполномоченному банку перечисление застройщику 50% средств со счета эскроу. А оставшаяся сумма подлежала бы перечислению уже после представления застройщиком уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

Внедрение предлагаемого механизма позволило бы существенно увеличить темпы жилищного строительства, снизить стоимость квадратного метра жилья при безусловном соблюдении прав дольщиков и сохранении существующих гарантий безопасности средств, внесенных ими по договору об участии в долевом строительстве.

С учетом сложной экономической ситуации в стране, в рамках государственной поддержки строительной индустрии в условиях санкций принятие проекта федерального закона улучшит обстановку в строительном сообществе и позволит успешно справиться с задачами, стоящими перед строительной индустрией Российской Федерации.

Проект федерального закона согласуется с положением Федерального закона от 8 марта 2022 года № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которому в 2022 году устанавливаются дополнительные полномочия Правительства Российской Федерации, в частности право принимать решения, предусматривающие особенности и основания перечисления застройщику денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, внесенных на счета эскроу.

Проект федерального закона направлялся на предварительное рассмотрение в Совет законодателей Российской Федерации при Федеральном Собрании Российской Федерации.

## **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

**к проекту федерального закона «О внесении изменений  
в статью 15<sup>5</sup> Федерального закона «Об участии в долевом  
строительстве многоквартирных домов и иных объектов  
недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные  
акты Российской Федерации»**

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 15<sup>5</sup> Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета.

## **ПЕРЕЧЕНЬ**

**актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в статью 15<sup>5</sup> Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

В связи с принятием проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 15<sup>5</sup> Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» потребуется принятие постановления Правительства Российской Федерации, устанавливающего случаи и порядок перечисления эскроу-агентом застройщику денежных средств, внесенных на счет эскроу, пропорционально доле соответствующих этапов строительства от общего объема стоимости строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 15<sup>5</sup> Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных актов федерального законодательства.

---

**СОВЕТ ЗАКОНОДАТЕЛЕЙ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПРИ ФЕДЕРАЛЬНОМ СОБРАНИИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**КОМИССИЯ  
ПО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ И  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ**

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**на проект законодательной инициативы № 8-190  
«О внесении изменений в статью 15<sup>5</sup> Федерального закона «Об участии  
в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов  
недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные  
акты Российской Федерации», подготовленный Смоленской областной  
Думой для внесения в Государственную Думу**

Комиссия Совета законодателей Российской Федерации при Федеральном Собрании Российской Федерации по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству (далее – Комиссия) рассмотрела проект законодательной инициативы № 8-190 «О внесении изменений в статью 15<sup>5</sup> Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», подготовленный Смоленской областной Думой для внесения в Государственную Думу (далее - проект законодательной инициативы), сообщая следующее.

Проектом законодательной инициативы предлагается ввести в законодательство о долевом строительстве механизм поэтапного раскрытия счетов эскроу, наделив Правительство Российской Федерации полномочиями устанавливать случаи и порядок раскрытия таких счетов с использованием способа расчета доли «этапов строительства (по всей видимости, авторы имели ввиду стоимость каждой такой доли) от общего объема стоимости строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости».



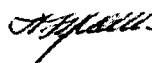
Следует отметить, что в проекте законодательной инициативы не раскрывается, что подразумевается под «стоимостью строительства» и «общим объемом стоимости строительства».

Принимая во внимание отсутствие правил оценки стоимости отдельных этапов реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, предусмотренных частью 2 статьи 5<sup>2</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также тот факт, что в Федеральном законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» речь идет о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (статья 2), предлагаемые условия раскрытия счета эскроу представляются нереализуемыми и, как следствие, снижающими гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства от неисполнения застройщиками своих обязательств перед ними.

Кроме того, законодательной инициативой затрагиваются полномочия Центрального банка Российской Федерации, который устанавливает порядок формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ним задолженности. В связи с чем представляется целесообразным учесть мнение Центрального банка Российской Федерации на данную законодательную инициативу.

С учетом изложенного Комиссия Совета законодателей по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству не рекомендует вносить в Государственную Думу проект законодательной инициативы № 8-190 «О внесении изменений в статью 15<sup>5</sup> Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Председатель Комиссии,  
Председатель Законодательного  
Собрания Калининградской области



А.М.Кропоткин