

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

10 декабря 2021 г.

№ 8/ч

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

**В.В. ВОЛОДИНУ**

**Уважаемый Вячеслав Викторович!**

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вношу в соавторстве с депутатами Государственной Думы К.М.Бахаревым, О.В.Савченко, А.Н.Свистуновым, О.Д.Димовым, В.С.Макаровым, Н.Г.Цедом и сенаторами Российской Федерации Н.А.Журавлевым, М.М.Ульбашевым на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в часть 4 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».

Приложения:

- текст законопроекта 3 л.;
- пояснительная записка 4 л.;
- финансово-экономическое обоснование 1 л.;
- перечень актов федерального законодательства 1 л.;
- копия текста законопроекта и материалов к нему на электронном носителе.

С уважением,



**А.Г.Аксаков**



203637 433204  
Государственная Дума ФС РФ  
Дата 10.12.2021 15:00  
№36447-8: 1.1

Вносится депутатами  
Государственной Думы  
А.Г.Аксаковым, К.М.Бахаревым,  
О.В.Савченко, А.Н.Свистуновым,  
О.Д.Димовым, В.С.Макаровым,  
Н.Г.Цедом и сенаторами Российской  
Федерации Н.А. Журавлевым,  
М.М.Ульбашевым

Проект 36447-8

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в часть 4 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»**

### **Статья 1**

**В часть 4 статьи 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; 2018, № 28, ст. 4139; 2018, № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317; 2020, № 29, ст. 4512) внести следующие изменения:

слова «превышать более чем на шесть месяцев срок» заменить словами «быть менее срока», после слова «декларации» дополнить словами «, и не должен превышать пяти лет с даты заключения договора счета эскроу», дополнить предложениями следующего содержания: «В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором участия в долевом строительстве срок, продление срока условного депонирования осуществляется без заявления сторон договора счета эскроу при условии, что участником долевого строительства в уполномоченный банк (эскроу-агент) не направлено уведомление о закрытии счета эскроу. Общий срок условного депонирования денежных средств не может превышать пяти лет с даты заключения договора счета эскроу.».


## **Статья 2**

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

2. В случае, если по договорам участия в долевом строительстве, заключенным до вступления настоящего Федерального закона в силу, строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта

недвижимости не может быть завершено в срок, предусмотренный договором участия в долевом строительстве, продление срока условного депонирования осуществляется без заявления сторон договора счета эскроу при условии, что участником долевого строительства в уполномоченный банк (эскроу-агент) не направлено уведомление о закрытии счета эскроу. Общий срок условного депонирования денежных средств не может превышать пяти лет с даты заключения договора счета эскроу.

Президент  
Российской Федерации

The image shows several handwritten signatures in black ink. The most prominent signature is the official signature of the President of the Russian Federation, which is highly stylized and includes a large loop. Other signatures are more varied in style, some appearing as initials or more fluid cursive. The signatures are scattered across the lower half of the page.

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту федерального закона**  
**«О внесении изменений в часть 4 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»**

Проект федерального закона «О внесении изменений в часть 4 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» (далее – законопроект) направлен на урегулирование отношений, связанных с открытием счетов эскроу.

Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» был предусмотрен механизм использования счетов эскроу для привлечения средств участников долевого строительства, что должно было минимизировать риск нецелевого использования их средств недобросовестными застройщиками.

Федеральным законом от 1 июля 2018 года № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» механизм использования счетов эскроу был значительно переработан, для всех новых объектов строительства (за некоторым исключением) использование счетов эскроу стало обязательным.

В соответствии с частью 4 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» (далее – Закон № 214-ФЗ) денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации. Таким образом, риск нецелевого использования денежных средств участников строительства застройщиком сведен к нулю. Кроме того, указанные средства в размере до 10 млн. руб. подлежат страхованию в системе страхования вкладов.

Вместе с тем, остался неурегулированным вопрос, когда застройщик допускает просрочку исполнения обязательства, которая выходит за предусмотренные частью 4 статьи 15<sup>5</sup> Закона № 214-ФЗ сроки условного депонирования денежных средств. В таком случае, следуя букве закона, банк должен вернуть денежные средства депоненту. При этом договор участия в долевом строительстве не расторгнут (закон не содержит указаний на расторжение договора участия в долевом строительстве в указанном случае). В случае, если застройщик вовремя уведомил о просрочке исполнения обязательства и при согласии участника строительства подписать дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве, рассматриваемой ситуации не должно возникнуть, т.к. при подписании указанного соглашения стороны могут также поправить и договор счета эскроу. В случае, если такое соглашение не подписано, застройщик может отказываться от продления договора счета эскроу. В итоге возникает патовая ситуация. Участник строительства вправе понудить застройщика к заключению нового договора счета эскроу или продлить срок действующего. Но поскольку на стороне застройщика уже значительная просрочка по исполнению обязательства, застройщик будет настаивать на расторжении договора участия в долевом строительстве по причине закрытия счета эскроу, рассчитывая в том числе заключить новый договор по более высокой цене с новым участником строительства. И хотя расторжение старого договора и заключение нового не

освобождает застройщика от ответственности перед участником строительства, заключение нового договора может позволить компенсировать возникшие в связи с неисполнением договора расходы. При этом Закон № 214-ФЗ не содержит таких оснований для расторжения договора в одностороннем порядке.

В целях исключения давления со стороны застройщика на участников строительства и урегулирования отношений предлагается уточнить в Законе №214-ФЗ норму о сроке условного депонирования. Так, предлагается уточнить, что счет эскроу открывается на срок не менее срока ввода эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, но не более чем на пять лет. Если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором участия в долевом строительстве срок, продление срока условного депонирования осуществляется без заявления сторон договора счета эскроу при условии, что участником долевого строительства в уполномоченный банк (эскроу-агент) не направлено уведомление о закрытии счета эскроу. При этом общий срок условного депонирования денежных средств не может превышать пяти лет с даты заключения договора счета эскроу. В свою очередь, гражданин всегда может расторгнуть договор участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным статьей 9 Закона № 214-ФЗ, и вернуть денежные средства со счета эскроу.

Переходные положения законопроекта (статья 2) уточняют порядок применения рассматриваемых норм в отношении договоров, заключенных до вступления в силу федерального закона. В этой связи очень важно, чтобы федеральный закон вступал в силу в день его официального опубликования.

Законопроект не содержит обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, при рассмотрении дел об административных правонарушениях, а также обязательных требований, соответствие которым

проверяется при выдаче разрешений, лицензий, аттестатов аккредитации, иных документов, имеющих разрешительный характер.

Законопроект не содержит положений, противоречащих положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.




A collection of handwritten signatures and initials in black ink, arranged in a loose, overlapping pattern. The signatures vary in style, with some being highly stylized and others more legible. One signature on the right side appears to contain the word "Сурбалин".



## **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

**к проекту федерального закона  
«О внесении изменений в часть 4 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»**

Реализация федерального закона «О внесении изменений в часть 4 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» не приведет к увеличению расходов федерального бюджета.



## ПЕРЕЧЕНЬ

**актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона «О внесении изменений в часть 4 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»**

Принятие федерального закона «О внесении изменений в часть 4 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» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия актов федерального законодательства.

The image shows a collection of approximately ten handwritten signatures in black ink, scattered across the lower half of the page. The signatures vary in style, with some being highly stylized and others more legible. They appear to be personal or official signatures of individuals involved in the document's creation or approval.