



**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Государственная Дума  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

« 28 » октября 20 23 г.

№ 13576-П49-ММ

МОСКВА



Государственная Дума ФС РФ  
Дата 28.10.2023 19:49  
№471420-8; 1.1

О внесении проекта федерального закона "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу"

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации Правительство Российской Федерации вносит на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу".

- Приложение:
1. Текст проекта федерального закона на 10 л.
  2. Пояснительная записка к проекту федерального закона на 3 л.
  3. Финансово-экономическое обоснование к проекту федерального закона на 1 л.
  4. Перечень федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона, на 2 л.
  5. Перечень нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона, на 2 л.

1120974-Уч-2023 (8.0)



6. Распоряжение Правительства Российской Федерации  
о назначении официального представителя Правительства  
Российской Федерации по данному вопросу на 1 л.

Председатель Правительства  
Российской Федерации



М.Мишустин



Вносится Правительством  
Российской Федерации

№ 1441420-8 Проект

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

### **О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу**

#### **Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона**

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные со строительством юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями (далее - подрядчики) жилых домов на земельных участках, принадлежащих гражданам на праве собственности (далее - заказчики), с использованием продукции отечественной промышленности, в том числе продукции лесной промышленности, по договору строительного подряда, денежные средства в счет уплаты цены которого размещаются заказчиками на счетах эскроу (далее - договор строительного подряда) в целях защиты их прав и законных имущественных интересов.

## Статья 2. Условия заключения договора строительного подряда

1. Подрядчик вправе заключить договор строительного подряда с заказчиком с использованием типовой проектной документации, определенной в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, и (или) домокомплектов, включающих в себя комплект деталей, изделий, готовых конструкций, а также материалов, относящихся к продукции отечественной промышленности, в том числе к продукции лесной промышленности, произведенных заводским способом, предназначенных для строительства жилого дома, соответствующих требованиям, установленным федеральным органом исполнительной власти в сфере промышленной политики (далее - домокомплекты). Сведения о домокомплектах подлежат включению в единую информационную систему жилищного строительства, определенную в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - система).

2. Подрядчик вправе заключить договор строительного подряда с заказчиком при условии присвоения в системе подрядчику уникального идентификатора в порядке, установленном федеральным органом

исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, а также при условии обеспечения заказчиком свободного доступа к информации, предусмотренной статьей 3 настоящего Федерального закона, путем размещения такой информации в системе (обеспечения раскрытия такой информации). Указанная информация считается раскрытой после ее размещения в системе.

**Статья 3. Порядок раскрытия информации, связанной с заключением договора строительного подряда**

1. Подрядчик, заключающий в соответствии с настоящим Федеральным законом с заказчиком договор строительного подряда, обязан разместить в системе следующую информацию:

1) о подрядчике:

а) фирменное наименование (наименования) подрядчика, местонахождение подрядчика, режим работы, номер телефона, адрес официального сайта подрядчика и адрес электронной почты, фамилия, имя и (при наличии) отчество 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 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 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

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

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

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

5) о дате и месте заключения договора строительного подряда, денежные средства в счет уплаты цены которого размещаются заказчиками на счетах эскроу;

б) о заказчике (фамилия, имя и (при наличии) отчество, 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;

7) о направленных в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности уведомлениях о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома - в отношении строительства жилого дома и об окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома - в отношении построенного жилого дома;

8) о полученных в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности уведомлениях о соответствии (несоответствии) указанных в уведомлении о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и о допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке - в отношении строительства жилого дома и о соответствии (несоответствии) построенного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности - в отношении построенного жилого дома.

2. Информация о заказчике подлежит размещению подрядчиком в системе с соблюдением требований федеральных законов, предъявляемых к защите информации (в том числе персональных данных), в закрытой части системы, доступ к которой может осуществляться в том числе с использованием единой системы идентификации и аутентификации.

3. Информация, предусмотренная частью 1 настоящей статьи, размещается подрядчиком в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.



#### Статья 4. Договор строительного подряда

1. Подрядчик и заказчик вправе заключить договор строительного подряда, денежные средства в счет уплаты цены которого размещаются заказчиками на счетах эскроу, при соблюдении условий, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

2. К договору строительного подряда применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. Примерная форма договора строительного подряда утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

3. В случае наличия разногласий между заказчиком и подрядчиком в отношении перечня недостатков (дефектов) жилого дома, построенного по договору строительного подряда, возникших в результате существенных нарушений требований к качеству жилого дома и (или) иных нарушений обязательных требований, для проведения технического осмотра жилого дома, построенного по договору строительного подряда, заказчик и подрядчик вправе привлечь лицо, сведения о котором включены в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) национальный

реестр специалистов в области строительства, предусмотренный статьей 55<sup>5-1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации, и которое 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 (или) на членстве лиц, осуществляющих строительство, и соответствуют требованиям главы 6<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации. Порядок проведения технического осмотра жилого дома, построенного по договору строительного подряда, утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

**Статья 5. Использование счета эскроу в целях уплаты цены договора строительного подряда**

1. Договором строительного подряда предусматривается использование счета эскроу в целях уплаты цены такого договора. К договору счета эскроу применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. Строительство жилого дома по договору строительного подряда может осуществляться за счет целевого кредита, предоставляемого на возвратной и возмездной основах в соответствии с условиями договора, заключенного между подрядчиком и банком, на цели строительства жилых домов по договорам строительного подряда в соответствии с настоящим Федеральным законом. Целевой кредит может быть предоставлен банком, который определен в качестве уполномоченного банка в соответствии с Федеральным законом 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" (далее - уполномоченный банк).

3. В случае, если строительство жилого дома по договору строительного подряда осуществляется подрядчиком за счет средств предоставленного уполномоченным банком целевого кредита, указанного в части 2 настоящей статьи, заказчик вносит денежные средства в счет уплаты цены договора строительного подряда на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке, предоставившем такой целевой кредит.

4. Счет эскроу открывается уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельца счета - заказчика по договору

строительного подряда (депонента) в счет уплаты цены договора строительного подряда, в целях передачи эскроу-агентом таких средств подрядчику (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу.

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

6. В случае изменения цены договора строительного подряда стороны такого договора обязаны сообщить об этом эскроу-агенту, предоставив подтверждающие документы, в срок не позднее чем пять рабочих дней со дня такого изменения. В течение пяти рабочих дней со дня получения указанных сведений стороны договора счета эскроу заключают к этому договору дополнительное соглашение о соответствующем изменении депонируемой суммы.

Президент  
Российской Федерации

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### к проекту федерального закона "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу"

Проект федерального закона "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу" (далее - законопроект) разработан в целях повышения доступности индивидуального жилья, прозрачности рынка индивидуального жилищного строительства и нивелирования сопутствующих рисков, а также создания аналога проектного финансирования для профессиональных подрядчиков в сегменте частного домостроения.

При разработке законопроекта проведен анализ законодательства, регулирующего вопросы строительного подряда, привлечения средств граждан при строительстве жилья, в том числе с использованием счетов эскроу, страхования вкладов, градостроительного законодательства, по итогам которого выявлены следующие риски, возникающие для сторон договора подряда, препятствующие развитию строительства объектов индивидуального жилищного строительства (далее - ИЖС) с привлечением подрядных организаций:

для граждан: риск потери денежных средств, уплаченных по договору подряда, в случае невыполнения или некачественного выполнения работ подрядчиком; в случае оплаты с использованием счетов эскроу - риск потери денежных средств в случае ликвидации кредитной организации, в которой размещены средства на счете эскроу; риски высоких ставок по кредиту, привлекаемому на цели строительства жилого дома по договору подряда;

для подрядчиков: отсутствие заинтересованности в привлечении средств заказчиков с использованием счетов эскроу в связи с необходимостью привлечения заемных средств для осуществления работ до раскрытия счета эскроу; риск высокой стоимости привлеченного финансирования в связи с отсутствием у кредитора возможности обеспечения исполнения подрядчиком обязательств в полном объеме; риск несвоевременного получения денежных средств в случае затягивания срока заказчиком подписания акта сдачи или отказа от договора подряда в соответствии со статьей 717 Гражданского кодекса Российской Федерации.

По итогам анализа сделан вывод о целесообразности принятия отдельного федерального закона, регулирующего особенности договора строительного подряда на строительство объектов ИЖС в случае привлечения средств граждан с использованием счетов эскроу.



Законопроект устанавливает право подрядчика заключить договор строительного подряда, денежные средства в счет уплаты цены которого размещаются заказчиками на счетах эскроу (далее - договор подряда), при использовании типовой проектной документации или домокомплектов, включающих в себя материалы, относящиеся к продукции отечественной промышленности, в том числе лесной промышленности. При этом требования к домокомплектам предлагается устанавливать федеральным органом исполнительной власти в сфере промышленной политики.

Основные положения о договоре строительного подряда и договоре счета эскроу урегулированы Гражданским кодексом Российской Федерации. В связи с устанавливаемыми законопроектом особенностями указанных договоров предлагается наделить федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, полномочиями по утверждению примерной формы договора подряда.

Для защиты прав граждан, вкладывающих средства в ИЖС, а также организаций, предоставляющих ипотечные кредиты (займы) или кредиты (займы) подрядчику и заказчику, законопроект предусматривает раскрытие информации о подрядчике и строительстве объектов ИЖС в единой информационной системе жилищного строительства.

Использование счетов эскроу для расчетов по договору подряда, а также применение к указанным правоотношениям положений Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" с учетом положений пункта 3 статьи 730 и пункта 3 статьи 740 Гражданского кодекса Российской Федерации обеспечит защиту законных прав и интересов граждан в полном объеме.

Принятие законопроекта будет способствовать достижению национальных целей по ежегодному улучшению жилищных условий не менее 5 млн. семей и увеличению объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. кв. метров в год, определенных Указом Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 г. № 474 "О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года".

Законопроект не содержит требований, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора) муниципального контроля, привлечения к административной



ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценки и экспертизы (далее - обязательные требования), о соответствующем виде государственного контроля (надзора), виде разрешительной деятельности и предполагаемой ответственности за нарушение обязательных требований или последствиях их несоблюдения.

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации, реализация предлагаемых решений не окажет негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, предлагаемые решения не повлияют на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

Реализация предлагаемых законопроектом решений не потребует дополнительных расходов из федерального бюджета.



**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**  
**к проекту федерального закона "О строительстве жилых домов**  
**по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу"**

Реализация Федерального закона "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу" не потребует дополнительных расходов федерального бюджета.



## **П Е Р Е Ч Е Н Ь**

### **федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу"**

Принятие Федерального закона "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу" (далее - Федеральный закон) потребует внесения изменения в:

1) Градостроительный кодекс Российской Федерации.

Основание - пункты 7 и 8 статьи 3 Федерального закона.

Главной исполнитель - Минстрой России.

Соисполнитель - Минфин России, Минэкономразвития России, Банк России с участием акционерного общества "ДОМ.РФ".

Планируемый срок разработки - одновременно с проектом федерального закона "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу" (далее - проект федерального закона).

Цель - внести изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации, предполагающие предоставление подрядчику по договору строительного подряда права направления градостроительных документов в органы власти и получения необходимых документов (уведомление о планируемом строительстве, уведомление об окончании строительства, уведомление о соответствии (несоответствии) планируемого строительства, уведомление о соответствии (несоответствии) построенного объекта).

2) Федеральный закон от 23 декабря 2003 г. № 177-ФЗ "О страховании вкладов в банках Российской Федерации".

Основание - статья 5 Федерального закона.

Главной исполнитель - Минстрой России.

Соисполнитель - Минфин России, Минэкономразвития России, с участием акционерного общества "ДОМ.РФ", Банка России, Государственной корпорации "Агентство по страхованию вкладов".

Планируемый срок разработки - одновременно с проектом федерального закона.

Цель - внести в Федеральный закон от 23 декабря 2003 г. № 177-ФЗ "О страховании вкладов в банках Российской Федерации" изменения, предусматривающие страхование денежных средств в размере 10 млн. рублей, размещенных на счетах эскроу, открытых в соответствии с Федеральным

законом, по аналогии со счетами для расчетов по договорам долевого участия в строительстве.

3) Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Основание - статья 3 Федерального закона.

Головной исполнитель - Минстрой России.

Соисполнитель - Минфин России, Минэкономразвития России с участием акционерного общества "ДОМ.РФ".

Планируемый срок разработки - одновременно с проектом федерального закона.

Цель - внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" изменения, позволяющие распространить на жилые дома, построенные подрядчиками в рамках Федерального закона, положение о направлении органом государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в срок не позднее семи рабочих дней.

## **П Е Р Е Ч Е Н Ь**

### **нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу"**

Принятие Федерального закона "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу" (далее - Федеральный закон) потребует внесения изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 г. № 319 "О единой информационной системе жилищного строительства".

Основание - статьи 2 и 3 Федерального закона.

Головной исполнитель - Минстрой России с участием акционерного общества "ДОМ.РФ".

Планируемый срок разработки - в течение 3 месяцев со дня принятия на заседании Правительства Российской Федерации решения о внесении Правительством Российской Федерации проекта федерального закона "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу" (далее - проект федерального закона) в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

Цель - установление положений, обеспечивающих раскрытие информации о подрядчиках и строительстве объектов индивидуального жилищного строительства в соответствии с Федеральным законом.

Принятие Федерального закона потребует принятия приказов федеральных органов исполнительной власти:

1) "Об установлении требований к домокомплексам"

Основание - часть 1 статьи 2 Федерального закона.

Исполнитель - Минпромторг России.

Планируемый срок разработки - в течение 3 месяцев со дня принятия на заседании Правительства Российской Федерации решения о внесении Правительством Российской Федерации проекта федерального закона в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

Цель - установление требований к домокомплексам.

2) "Об утверждении примерной формы договора строительного подряда"

Основание - часть 2 статьи 4 Федерального закона.

Исполнитель - Минстрой России.

Планируемый срок разработки - в течение 3 месяцев со дня принятия на заседании Правительства Российской Федерации решения о внесении Правительством Российской Федерации проекта федерального закона в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

Цель - установление примерной формы договора строительного подряда для реализации норм Федерального закона.

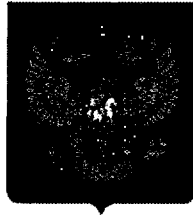
3) "Об утверждении порядка проведения технического осмотра жилого дома, построенного по договору строительного подряда"

Основание - часть 3 статьи 4 Федерального закона.

Исполнитель - Минстрой России.

Планируемый срок разработки - в течение 3 месяцев со дня принятия на заседании Правительства Российской Федерации решения о внесении Правительством Российской Федерации проекта федерального закона в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

Цель - определение порядка проведения технического осмотра жилого дома, построенного по договору строительного подряда, с привлечением лица, сведения о котором включены в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) национальный реестр специалистов в области строительства.



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

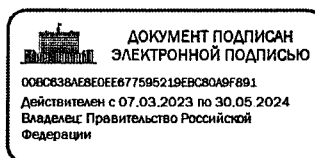
от 28 октября 2023 г. № 3018-р

МОСКВА

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу".

2. Назначить статс-секретаря - заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Муценека Юрия Петровича официальным представителем Правительства Российской Федерации при рассмотрении палатами Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу".

Председатель Правительства  
Российской Федерации



М.Мишустин