



**МИНИСТР  
ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

бульвар Строителей, д. 1, г. Красногорск,  
Московская область, 143407

Тел/Факс (498) 602-16-00  
e-mail: minzhil@mosreg.ru

27.11.2023

13ИСХ-17431

Ответственному секретарю  
Экспертного совета  
по строительству,  
промышленности строительных  
материалов и проблемам долевого  
строительства при Комитете  
Государственной Думы  
по строительству и ЖКХ

С.С. Бачуриной

es@mos.ru  
bachurinass@mos.ru

Уважаемая Светлана Самуиловна!

Министерство жилищной политики Московской области (далее – Министерство) рассмотрело повестку заседания Секции «Долевое строительство» Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (далее – Экспертный совет), планируемого 29 ноября 2023 года, и сообщает следующее.

Ранее в Ваш адрес письмом от 10.05.2023 № 13ИСХ-6432 была направлена позиция Министерства по проекту федерального закона № 1162929-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий», а также поправки к законопроекту № 289603-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статью 16

Федерального закона «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» (далее – законопроект № 289603-8).

Дополнительно отмечаю, что предложения Московской области по доработке законопроекта № 289603-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статью 16 Федерального закона «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» (далее – законопроект), направленные письмом от 29.08.2023 № ИСХ-9911/01-01 (прилагается) в адрес Председателя Правительства Российской Федерации Мишустина М.В., Правительством Российской Федерации концептуально поддержаны и будут учтены при подготовке законопроекта ко второму чтению в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

Проекты федеральных законов № 471420-8 «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» и № 471417-8 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» Министерством концептуально поддерживаются.

Кроме того, Правительством Московской области в Секретариат комиссии Государственного Совета Российской Федерации по направлению «Строительство, жилищно-коммунальное хозяйство, городская среда» письмом от 14.07.2023 был направлен опросный лист по проекту федерального закона «О привлечении денежных средств граждан в целях строительства индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда» (прилагается).

Приложение: на 5 л. в 1 экз.

Министр жилищной политики  
Московской области



И.А. Федотова

И.С. Щукина  
8 498 602-16-00 доб. 47652

**Опросный лист**  
**к проекту федерального закона «О привлечении денежных средств граждан**  
**в целях строительства индивидуальных жилых домов**  
**по договорам строительного подряда»**

№ п.п	Вопрос	Комментарий
1.	Какое влияние на социально-экономическое развитие субъекта РФ может оказать предлагаемое регулирование?	<p>Проект федерального закона «О привлечении денежных средств граждан в целях строительства индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда» (далее – законопроект) может оказать влияние на <b>улучшение жилищных условий граждан</b> путем стимулирования роста строительства объектов индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) за счет повышения прозрачности, защищенности процесса строительства ИЖС, дополнительных возможностей для участия в государственных программах</p>
2.	Повлияет ли принятие проекта НПА на расходные обязательства субъекта РФ?	<p>Частью 2 статьи 2 законопроекта предусмотрено применение терминов и понятий в том значении, в каком они используются в Федеральном законе от 30.12.2004 № 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 законопроектом.</p> <p>В пояснительной записке к законопроекту в обосновании внесения в законодательство Российской Федерации изменений, направленных на создание механизма применения счетов эскроу при расчетах организаций, осуществляющих ИЖС с использованием отечественной продукции лесной промышленности, по договорам подряда, заключаемым с гражданами, а также на установление порядка налогообложения услуг, оказываемых такими подрядными организациями, аналогичного порядку налогообложения застройщиков, осуществляющих привлечение средств граждан по договорам участия в долевом строительстве, указано, что законопроект содержит обязательные требования, <b>оценка соблюдения которых осуществляется в рамках регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости при рассмотрении дел об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 14.28 и 13.19.3 Кодекса Российской Федерации</b> (далее - КоАП Российской Федерации) об административных правонарушениях, в части проведения проверки размещенной (установления факта неразмещения) субъектами информации сведений (документов), размещение или предоставление которых предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, посредством единой информационной системы жилищного строительства.</p> <p>При таких обстоятельствах <b>реализация предлагаемых законопроектом решений может потребовать дополнительные расходы из бюджета субъекта Российской Федерации.</b></p>
3.	Какие выгоды и преимущества могут возникнуть	<p>Принятие законопроекта, предусматривающего закрепление расчетов при строительстве ИЖС с использованием счетов эскроу, приведет к повышению прозрачности рынка строительства ИЖС. Покупатель будет защищен от мошенничества со стороны продавца, продавец гарантированно получит оплату выполненных работ. Применение типовой</p>

	в случае принятия предлагаемого регулирования?	проектной документации либо домокомплектов позволит минимизировать непредвиденные затраты при строительстве ИЖС, сформирует залоговое обеспечение по программам ипотечного кредитования для кредитных организаций.
4.	Существуют ли альтернативные (менее затратные и (или) более эффективные) способы решения проблемы?	Альтернативным способом обеспечения безопасности средств индивидуальных застройщиков может выступать строительство ИЖС полностью за счет средств подрядчика.
5.	Является ли предлагаемое регулирование оптимальным способом решения проблемы?	Строительство ИЖС с использованием счетов эскроу является прозрачным и понятным для заказчика (застройщика) способом, гарантирующим его финансовую безопасность.
6.	Какие риски и негативные последствия могут возникнуть в случае принятия предлагаемого регулирования?	<p>Введение системы расчетов при строительстве ИЖС с использованием счетов эскроу может привести к удорожанию стоимости строительства ИЖС, что приведет к негативным последствиям для заказчика (застройщика) и увеличение затрат на обеспечение кредита и документооборота в ходе строительства, негативно влияющим на подрядчиков, являющимися, как правило, индивидуальными предпринимателями либо небольшими организациями.</p> <p>Законопроектом определяются особенности заключения и исполнения договора строительного подряда на строительство ИЖС. При этом законопроект не предусматривает возможность строительства объектов по индивидуальным проектам либо внесение изменений в типовую проектную документацию и домокомплект, что влечет ограничение в выборе объектов, снижение инвестиционной привлекательности и ликвидности объектов.</p> <p>Законопроектом не предусмотрено проведение инженерных изысканий и разработки проекта на устройство фундамента, являющегося индивидуальным для каждого дома в соответствии с геологическими условиями территории, на которой планируется осуществлять строительство.</p> <p>Также законопроектом не предусмотрено указание на соответствие конструктивных, теплотехнических характеристик несущих и ограждающих конструкций жилого дома природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство.</p> <p>Правилами использования типовой проектной документации, типового проектного решения и Правилами принятия решений о признании проектной документации типовой проектной документацией, признании функционально-технологических, конструктивных, инженерно-технических и иных решений, содержащихся в типовой проектной документации, типовыми проектными решениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 01.03.2022 № 278 «Об утверждении правил Принятия решений о признании проектной документации типовой проектной документацией, признании функционально-технологических, конструктивных, инженерно-технических и иных решений, содержащихся в типовой проектной документации, типовыми проектными решениями, правил использования типовой проектной документации, типового проектного решения, об изменении и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов правительства Российской Федерации», установлено, что критерии признания проектной документации объекта ИЖС типовой проектной документацией не содержат требований к указанию природных</p>

		<p>и иных условий территорий предполагаемого строительства, а также что проектная документация объектов ИЖС признается типовой проектной документацией вне зависимости от наличия у такого объекта класса энергетической эффективности.</p> <p>Применение типовой проектной документации или домокомплекта без подтвержденной возможности их применения в определенных природных и иных условиях территорий предполагаемого строительства может привести к строительству объектов, не отвечающих требованиям механической безопасности и требованиям безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях в соответствии с требованиями Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Несоответствие характеристик объекта, содержащиеся в типовой проектной документации или домокомплекте, и территории предполагаемого строительства может выражаться, в том числе неспособностью конструкций ИЖС выдержать вес снеговой нагрузки, обеспечить нормальный микроклимат в помещениях, регулирование влажности на поверхности и внутри строительных конструкций.</p>
7.	Ваше общее мнение по предлагаемому регулированию?	<p>Строительство с использованием счетов эскроу успешно применяется при строительстве многоквартирных жилых домов и зарекомендовало себя как инструмент, гарантирующий финансовую безопасность всех участников строительства, поэтому данный механизм может быть применен и в строительстве ИЖС.</p>



## ГУБЕРНАТОР МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

бульвар Строителей, д. 1, г. Красногорск,  
Московская область, 143407

тел. (498) 602-29-71  
факс (498) 602-29-70  
e-mail: amo@mosreg.ru

29.08.2023 № ИСХ-9911/01-01

Председателю Правительства  
Российской Федерации

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

М.В. Мишустину

Уважаемый Михаил Владимирович!

Президентом Российской Федерации В.В. Путиным поставлена задача решить проблему обманутых дольщиков в Российской Федерации в кратчайшие сроки, для Московской области установлен срок до **31.12.2023**.

Реализация мероприятий по восстановлению прав граждан осуществляется публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» и региональными фондами по защите прав дольщиков за счет средств федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации в рамках процедуры банкротства недобросовестных застройщиков.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 21.07.2022 № 34-П признаны неконституционными отдельные нормы законодательства о банкротстве, предусматривающие прекращение прав залоговых кредиторов при передаче объекта незавершенного строительства региональному фонду для достроя, а также установлен временный порядок определения размера выплат залоговым кредиторам фондами.

При таких обстоятельствах средства бюджетов, направленные на дострой объектов и обеспечение текущей деятельности фондов, будут использованы не по целевому назначению, а на удовлетворение требований залоговых кредиторов.

Законопроект № 289603-8, внесенный Правительством Российской Федерации в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации в целях реализации положений постановления Конституционного Суда Российской Федерации, еще больше ухудшает положение, так как фактически

предусматривает приоритет выполнения за счет бюджетных средств обязательств перед залоговыми кредиторами в ущерб восстановлению прав граждан – участников долевого строительства и дострою проблемных объектов.

Минстроем России предложения Правительства Московской области не поддержаны (письмо от 02.11.2022 № 57669-АЕ/07).

Оценка требований залоговых кредиторов по Российской Федерации составляет более 34,5 млрд руб., в том числе 3,3 млрд руб. по Московской области, из которых требования на 1,8 млрд руб. уже рассматриваются в судах, при этом дополнительные средства в федеральном и региональных бюджетах отсутствуют.

Таким образом, существуют критические риски банкротства фондов субъектов Российской Федерации и остановки выполнения мероприятий по дострою проблемных объектов.

В целях минимизации рисков нецелевого использования бюджетных средств и срыва сроков завершения строительства региональными фондами объектов для дольщиков необходима доработка законопроекта по следующим направлениям:

- создание «иммунитета» на средства бюджетов;
- осуществление выплат залоговым кредиторам только за счет свободной выручки от реализации помещений (прибыли), а не за счет имущества региональных фондов;
- при определении суммы выручки (прибыли), направляемой залоговым кредиторам, учитывать затраты не только на дострой многоквартирных домов, но и на создание социальной инфраструктуры достраиваемых домов, а также содержание фондов;
- предусмотреть судебный порядок предъявления требований залоговых кредиторов к фондам, а не заявительный (как в законопроекте);
- определить момент приобретения статуса залогового кредитора, который дает право на предъявление требования, и срок, в течение которого такое право может быть им реализовано.

На основании изложенного в целях безусловного исполнения поручения Президента Российской Федерации В.В. Путина по решению проблем обманутых дольщиков в Российской Федерации и соблюдения социальных и экономических интересов Российской Федерации прошу Вас поддержать предложения Московской области и дать поручение заинтересованным федеральным органам исполнительной власти учесть их при рассмотрении законопроекта № 289603-8 в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.



А. Воробьев