

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ



Государственная Дума ФС РФ
Дата 06.02.2026 14:14
№ 1142796-8; 1.1.

6 февраля 2026 г.

№ _____

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

В. В. ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации направляем проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях создания федерального реестра граждан, признанных потерпевшими от мошенничества при строительстве объектов индивидуального жилищного строительства, и предоставления мер поддержки таким гражданам».

Приложения:

1. Проект федерального закона на 6 листах;
2. Пояснительная записка к проекту федерального закона на 4 листах;
3. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием федерального закона на 1 листе;
4. Финансово-экономическое обоснование к проекту федерального закона на 1 листе;

5. Копия текста законопроекта и сопроводительных документов
на магнитном носителе.

С. Минин

А.И. Денисов

А.А. Кузнецов / Н.В. Ковылин

О.И. Гусев

В.В. Еремин

Исполнитель: В.И. Кузнецов 8(495) 692-41-10

А.С. Алексеев

Вносится депутатами
Государственной Думы
С.М. Мироновым
А.С. Аксёненко
А.А. Кузнецовым
М.Г. Делягиным
Н.В. Новичковым
Д.Г. Гусевым
А.В. Терентьевым

ПРОЕКТ

№ 1142 796 - 8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях создания федерального реестра граждан, признанных потерпевшими от мошенничества при строительстве объектов индивидуального жилищного строительства, и предоставления мер поддержки таким гражданам

Статья 1

Внести в Федеральный закон 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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 29, ст.4351; 2016, N 1, ст.25; N 26, ст.3890; 2017, N 31, ст.4767; 2018, N 1, ст.90; 2019, N 26, ст.3317; N 31, ст.4430) следующие изменения:

1) дополнить статьей 5.2.1 следующего содержания:

«Статья 5.2.1. Реестр граждан, признанных потерпевшими от мошенничества при строительстве объектов индивидуального жилищного строительства

1. В составе единой информационной системы жилищного строительства ведется единый реестр граждан, признанных потерпевшими в порядке, установленном уголовно-процессуальным законодательством

Российской Федерации, по уголовным делам о преступлениях, предусмотренных статьей 159 Уголовного кодекса Российской Федерации, совершённых при строительстве объектов индивидуального жилищного строительства (далее — реестр потерпевших).

2. Реестр потерпевших ведется в электронной форме путем внесения сведений в реестр потерпевших, их изменения и исключения из реестра потерпевших. Ведение реестра потерпевших обеспечивает единый институт развития в жилищной сфере.

3. В реестр потерпевших включаются сведения о гражданах при одновременном соблюдении следующих требований:

строительство объекта индивидуального жилищного строительства осуществлялось (осуществляется) на основании договора подряда (иного договора, предусматривающего выполнение работ по строительству объекта индивидуального жилищного строительства) и (или) с привлечением кредитных средств;

объект индивидуального жилищного строительства не завершен и (или) право собственности на него не зарегистрировано в установленные договором и (или) условиями предоставления мер государственной поддержки сроки по причинам, связанным с совершением в отношении гражданина мошенничества при строительстве объекта индивидуального жилищного строительства;

наличие документа, подтверждающего признание гражданина потерпевшими в порядке, установленном уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, по уголовным делам о преступлениях, предусмотренных статьей 159 Уголовного кодекса Российской Федерации, совершённых при строительстве объектов индивидуального жилищного строительства, либо иного документа (сведений), подтверждающего совершение указанных противоправных действий и причинно-следственную связь с невозможностью завершения строительства и (или) государственной регистрации права собственности,

перечень и порядок представления которых устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4. Состав сведений, включаемых в реестр потерпевших, порядок и сроки представления сведений, порядок подтверждения обстоятельств, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, порядок принятия решения о включении в реестр потерпевших либо об отказе во включении, порядок изменения и исключения сведений, а также порядок обжалования решений, принятых в связи с ведением реестра потерпевших, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Доступ к сведениям реестра потерпевших предоставляется в объеме и порядке, установленных Правительством Российской Федерации, с соблюдением требований законодательства Российской Федерации о персональных данных. В открытой части единой информационной системы жилищного строительства размещаются сведения о реестре потерпевших в объеме, не содержащем персональных данных, определяемом Правительством Российской Федерации.

6. Сведения, содержащиеся в государственных и иных информационных системах и реестрах, необходимые для ведения реестра потерпевших, подлежат получению и (или) размещению в единой информационной системе жилищного строительства в автоматическом или автоматизированном режиме в порядке, предусмотренном статьей 5.2 настоящего Федерального закона.»;

2) дополнить статьей 5.2.2 следующего содержания:

«Статья 5.2.2. Меры поддержки граждан, включенных в реестр потерпевших

1. Гражданам, включенным в реестр потерпевших, предоставляются меры поддержки в порядке и на условиях, установленных Правительством Российской Федерации, в том числе:

сохранение условий предоставления мер государственной поддержки по ипотечным кредитам (займам), выданным в целях строительства и (или) приобретения объектов индивидуального жилищного строительства, в части применения льготной процентной ставки в случаях, когда нарушение сроков строительства и (или) государственной регистрации права собственности обусловлено обстоятельствами, послужившими основанием для включения гражданина в реестр потерпевших;

компенсация (возмещение) части фактически понесенных расходов гражданина, связанных со строительством объекта индивидуального жилищного строительства, и (или) предоставление субсидии на погашение части основного долга по ипотечному кредиту (займу) в пределах, установленных Правительством Российской Федерации, при подтверждении таких расходов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2. При предоставлении мер поддержки, предусмотренных настоящей статьей, Правительством Российской Федерации устанавливаются основания прекращения предоставления мер поддержки, порядок подтверждения права на меры поддержки, а также меры по предотвращению двойного возмещения и (или) получения необоснованных выплат.

3. В случае последующего возмещения гражданину ущерба (убытков) по тем же обстоятельствам за счет виновных лиц и (или) по решению суда, а также при выявлении предоставления недостоверных сведений, повлекших предоставление мер поддержки, Правительством Российской Федерации устанавливается порядок учета таких обстоятельств и возврата излишне предоставленных средств в бюджетную систему Российской Федерации.»;

Статья 2

Статью 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (Собрание законодательства

Российской Федерации, 1998, N 29, ст. 3400; 2011, N 50, ст. 7347; 2016, N 27, ст. 4294; 2017, N 31, ст. 4766; N 48, ст. 7052) дополнить пунктом 5 следующего содержания:

«5. По кредитному договору, договору займа, заключенным с физическим лицом в целях строительства и (или) приобретения жилого дома, являющегося объектом индивидуального жилищного строительства, обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, предусмотренной пунктом 1 настоящей статьи, и предоставленным с применением мер государственной поддержки в виде субсидирования процентной ставки, кредитор не вправе применять увеличение процентной ставки до уровня, предусмотренного договором для случая нарушения сроков строительства и (или) государственной регистрации права собственности на указанный жилой дом, если заемщик включен в реестр граждан, признанных потерпевшими в порядке, установленном уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, по уголовным делам о преступлениях, предусмотренных статьей 159 Уголовного кодекса Российской Федерации, совершенных при строительстве объектов индивидуального жилищного строительства, и нарушение указанных сроков обусловлено обстоятельствами, послужившими основанием для включения заемщика в указанный реестр, в течение периода нахождения заемщика в указанном реестре, но не более срока, установленного Правительством Российской Федерации.

В случае, если увеличение процентной ставки было применено при наличии обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом, кредитор обязан по заявлению заемщика произвести перерасчет обязательств по договору исходя из субсидируемой процентной ставки за период неправомерного применения увеличенной процентной ставки в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Порядок подтверждения обстоятельств, указанных в настоящем пункте, срок применения ограничения, а также порядок осуществления перерасчета,

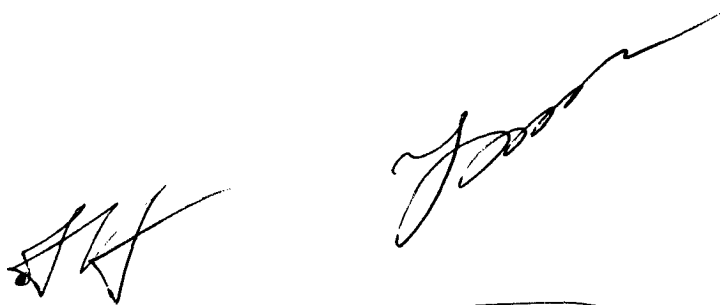
предусмотренного настоящим пунктом, устанавливаются Правительством Российской Федерации.».

Статья 3

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении 90 дней со дня его официального опубликования.

Президент

Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях создания федерального реестра граждан, признанных потерпевшими от мошенничества при строительстве объектов индивидуального жилищного строительства, и предоставления мер поддержки таким гражданам»

На сегодняшний день фиксируется острая социально значимая проблема граждан, ставших потерпевшими от мошеннических действий при строительстве объектов индивидуального жилищного строительства (далее — ИЖС) с привлечением ипотечных средств, в том числе по льготным программам. По сведениям Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации число таких семей составляет не менее 10 800 домохозяйств (по состоянию на лето 2025 года), при этом по данным обращений в адрес депутатов Государственной Думы и оценкам инициативных групп возможный масштаб проблемы может достигать порядка 20 000 домохозяйств. Системный характер ситуации связан с быстрым ростом рынка ИЖС на фоне расширения льготного кредитования и недостаточной определённости механизмов допуска и проверки подрядных организаций при строительстве объектов заёмных средств. В результате граждане, заключившие договоры подряда и исполнившие обязанность по оплате работ, нередко сталкиваются с прекращением деятельности подрядчиков, их банкротством либо противоправными действиями, вследствие чего строительство не завершается, а право собственности на жилой дом не регистрируется, при сохранении обязательств по кредиту. По обращениям потерпевших средний размер обязательств по таким кредитам составляет порядка 6 млн рублей на домохозяйство, что формирует значительную долговую нагрузку, в том числе для социально чувствительных категорий граждан, включая многодетные семьи и семьи участников специальной военной операции.

Дополнительные риски обусловлены условиями льготных ипотечных программ, предусматривающими повышение процентной ставки до рыночного уровня при нарушении сроков строительства и оформления права собственности, тогда как у потерпевших по уголовным делам нарушение сроков обусловлено обстоятельствами, не зависящими от них, а связанными с преступными действиями третьих лиц.

Проект федерального закона разработан в целях установления в федеральном законодательстве юридически значимого механизма идентификации таких граждан и предоставления им адресных мер поддержки. Законопроектом предлагается внести изменения в Федеральный закон 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» и Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В 225-ФЗ предусматривается создание федерального реестра граждан, признанных потерпевшими в порядке, установленном уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, по уголовным делам о преступлениях, предусмотренных статьей 159 Уголовного кодекса Российской Федерации, совершённых при строительстве объектов ИЖС, с ведением такого реестра в составе единой информационной системы жилищного строительства. Ведение реестра осуществляется в электронной форме путём внесения, изменения и исключения сведений; обеспечение ведения реестра возлагается на единый институт развития в жилищной сфере. Устанавливается, что порядок ведения реестра, состав включаемых сведений, основания и порядок включения (отказа во включении), изменения и исключения сведений, а также порядок обжалования решений определяются Правительством Российской Федерации, при соблюдении требований законодательства о персональных данных. Такой подход обеспечивает единый стандарт признания права на меры поддержки на всей

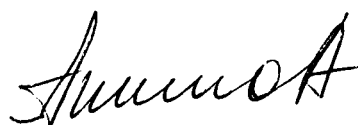
территории Российской Федерации и исключает разнородную практику на региональном уровне.

В целях защиты потерпевших заемщиков по ипотечным продуктам с государственной поддержкой законопроектом предлагается дополнить статью 77 Федерального закона № 102-ФЗ нормами, устанавливающими запрет кредитору повышать процентную ставку до рыночного уровня в случае нарушения сроков строительства и (или) государственной регистрации права собственности на жилой дом, являющийся объектом ИЖС, если заемщик включен в указанный реестр и нарушение сроков обусловлено обстоятельствами, послужившими основанием для включения в реестр.

Одновременно предусматривается обязанность кредитора произвести перерасчёт обязательств исходя из субсидируемой (льготной) процентной ставки за период неправомерного применения повышенной ставки по заявлению заёмщика в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации. Помимо меры по сохранению льготной ставки законопроектом предусматривается возможность предоставления гражданам, включённым в реестр, поддержки в форме компенсации (возмещения) части фактически понесённых расходов, связанных со строительством объекта ИЖС, и (или) предоставления субсидии на погашение части основного долга по ипотечному кредиту (займу) в пределах и на условиях, определяемых Правительством Российской Федерации, с обязательным закреплением механизмов предотвращения двойного возмещения и возврата излишне предоставленных средств при последующем взыскании ущерба с виновных лиц или выявлении недостоверных сведений.

Принятие законопроекта позволит сформировать правовой механизм адресной поддержки граждан, чьи права нарушены вследствие преступных действий при строительстве ИЖС, повысить правовую определённость и управляемость мер поддержки за счёт юридически значимого реестра, снизить социальную напряжённость, сократить риски дефолтов по

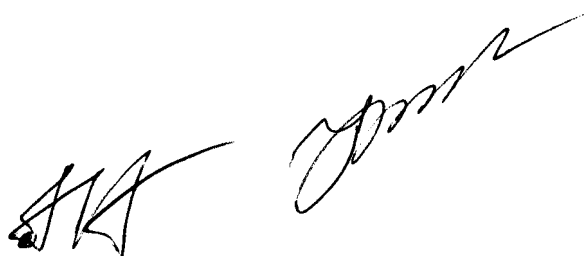
ипотечным обязательствам в данной группе и предотвратить ситуацию «вторичного наказания» потерпевших через перевод на рыночные ставки по независящим от них причинам. Законопроект также создаёт предпосылки для унификации правоприменительной практики и межведомственного взаимодействия за счёт закрепления реестрового механизма в цифровом контуре ЕИСЖС, что позволяет использовать проверяемые основания (процессуальные документы по уголовным делам) и обеспечить сопоставимость данных на федеральном уровне.



ПЕРЕЧЕНЬ

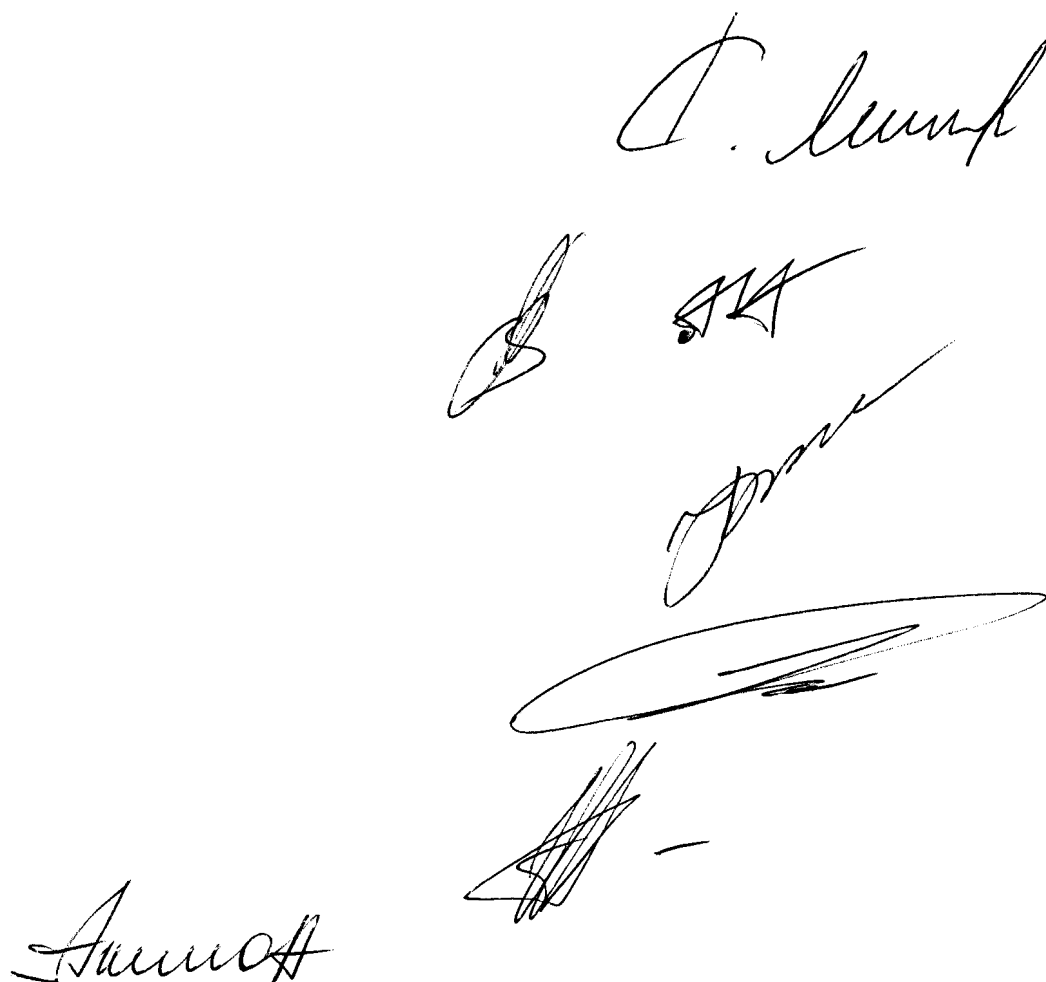
актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях создания федерального реестра граждан, признанных потерпевшими от мошенничества при строительстве объектов индивидуального жилищного строительства, и предоставления мер поддержки таким гражданам»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях создания федерального реестра граждан, признанных потерпевшими от мошенничества при строительстве объектов индивидуального жилищного строительства, и предоставления мер поддержки таким гражданам» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия других актов федерального законодательства.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона «О внесении изменений в отдельные
законодательные акты Российской Федерации в целях создания
федерального реестра граждан, признанных потерпевшими от
мошенничества при строительстве объектов индивидуального
жилищного строительства, и предоставления мер поддержки
таким гражданам»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях создания федерального реестра граждан, признанных потерпевшими от мошенничества при строительстве объектов индивидуального жилищного строительства, и предоставления мер поддержки таким гражданам» потребует выделения дополнительных бюджетных ассигнований из федеральной бюджетной системы Российской Федерации.



Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top right, several smaller ones in the middle, and a signature at the bottom left.