



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

04 марта 2026 г.

№ \_\_\_\_\_

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

**В.В.ВОЛОДИНУ**

**Уважаемый Вячеслав Викторович!**

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект 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 статью 7 Федерального закона "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

Приложения: 1. Текст проекта федерального закона на 18 л. в 1 экз.;  
2. Пояснительная записка к проекту федерального закона на 3 л. в 1 экз.;  
3. Финансово-экономическое обоснование к проекту федерального закона на 1 л. в 1 экз.;  
4. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона на 1 л. в 1 экз.;  
5. Копии текста проекта федерального закона и материалов к нему на компакт-диске CD в 1 экз.

В.К.Гартунг

А.С.Аксёненко

Д.Г.Гусев

Вносится депутатами  
Государственной Думы

В.К.Гартунгом  
А.С.Аксёненко  
Д.Г.Гусевым

Проект № 116 72 14-8

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**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 статью 7 Федерального закона "О противодействии легализации  
(отмыванию) доходов, полученных преступным путем,  
и финансированию терроризма"**

### **Статья 1**

Внести в Федеральный закон 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) следующие изменения:

1) в статье 2:

а) в пункте 4 слова ", либо кредит, предоставленный в целях рефинансирования (перекредитования) указанных в настоящем пункте кредита или займа" исключить;

б) дополнить пунктами 4<sup>1</sup> и 4<sup>2</sup> следующего содержания:

"4<sup>1</sup>) рефинансирование (кредит, предоставленный в целях рефинансирования (перекредитования) - кредит, предоставленный в целях рефинансирования (перекредитования) целевого кредита (целевого займа), указанного в пункте 4 настоящей статьи, или нескольких таких целевых кредитов (целевых займов), в том числе выданных разными уполномоченными банками;

4<sup>2</sup>) договор рефинансирования - договор кредита, предоставленного в целях рефинансирования (перекредитования) целевого кредита или нескольких целевых кредитов, предусмотренных пунктом 4<sup>1</sup> настоящей статьи. Стороны договора рефинансирования могут помимо условий, предусмотренных настоящим Федеральным законом, включить в договор рефинансирования иные условия, не противоречащие действующему законодательству, в том числе условия о предоставлении целевых кредитов, не связанных с рефинансируемыми целевыми кредитами;"

2) статью 3 дополнить частью 2<sup>3-3-1</sup> следующего содержания:

"2<sup>3-3-1</sup>. Застройщик вправе расторгнуть договор банковского счета с уполномоченным банком в случае рефинансирования целевого кредита в порядке, предусмотренном статьей 15<sup>4</sup> настоящего Федерального закона. В этом случае к расторжению договора банковского счета применяются правила, установленные частью 2<sup>3-1</sup> настоящей статьи.";

3) пункт 5 части 4<sup>2</sup> статьи 4 признать утратившим силу;

4) в статье 15<sup>4</sup>:

а) часть 1<sup>2</sup> изложить в следующей редакции:

"1<sup>2</sup>. При заключении застройщиком договора рефинансирования:

1) с момента заключения договора рефинансирования не подлежат применению условия договора о предоставлении целевого кредита, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, предоставившим целевой кредит, запрещающие досрочное погашение целевого кредита путем рефинансирования, в том числе если досрочное погашение целевого кредита обусловлено необходимостью выплаты определенной денежной суммы такому уполномоченному банку, удержанием таким уполномоченным банком платежа (обеспечительного платежа, комиссии, штрафа или иных аналогичных платежей), обязанностью застройщика заключить с таким уполномоченным банком дополнительное соглашение о досрочном погашении целевого кредита и (или) получением согласия уполномоченного банка, предоставившего целевой кредит, на досрочное погашение такого кредита (отказа от досрочного погашения такого кредита);

2) с момента заключения договора рефинансирования условия договора о предоставлении целевого кредита, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, предоставившим целевой кредит, и договора

залога (ипотеки), обеспечивающего исполнение обязательств по такому договору о предоставлении целевого кредита, не подлежат применению в части:

запрета на последующий залог (ипотеку), в том числе на последующий залог акций (долей) застройщика;

требований о получении согласия кредитора на последующий залог акций (долей) застройщика и ипотеку;

3) с момента полного погашения целевого кредита в порядке, установленном подпунктом "а" пункта 6 настоящей части, договор целевого кредита, а также обеспечивающие его обязательства, в том числе залог, поручительство и другие способы обеспечения исполнения обязательств, предусмотренные законом или договором целевого кредита, прекращаются;

4) с момента полного погашения целевого кредита, в порядке, установленном подпунктом "а" пункта 6 настоящей части, все права и обязанности уполномоченного банка (эскроу-агента) по договорам счета эскроу, на основании которых участникам долевого строительства в уполномоченном банке, предоставившем целевой кредит, открыты счета эскроу по договорам участия в долевом строительстве, заключенным до дня заключения договора рефинансирования, переходят от уполномоченного банка, предоставившего целевой кредит, к

уполномоченному банку, с которым застройщик заключил договор рефинансирования. Полное погашение целевого кредита в порядке, установленном подпунктом "а" пункта 6 настоящей части, является:

предусмотренным подпунктом 5 пункта 1 статьи 387 Гражданского кодекса Российской Федерации основанием для перехода прав по таким договорам счета эскроу от уполномоченного банка, предоставившего целевой кредит (эскроу-агента), к уполномоченному банку, с которым застройщик заключил договор рефинансирования;

предусмотренным пунктом 1 статьи 392<sup>2</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации основанием для перехода обязанностей по таким договорам счета эскроу от уполномоченного банка, предоставившего целевой кредит (эскроу-агента), к уполномоченному банку, с которым застройщик заключил договор рефинансирования;

5) застройщик не позднее трех рабочих дней с даты заключения договора рефинансирования уведомляет об этом уполномоченный банк, предоставивший целевой кредит. В уведомлении, предусмотренном настоящим подпунктом, должны содержаться сведения об уполномоченном банке, предоставившем рефинансирование (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона), сведения о договоре рефинансирования (дата заключения и номер договора), извещение о том,

что денежные средства, ранее внесенные участниками долевого строительства на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, предоставившем целевой кредит, подлежат перечислению уполномоченным банком, предоставившим целевой кредит, на счета эскроу в уполномоченном банке, предоставившем рефинансирование. Застройщик также размещает уведомление о заключении договора рефинансирования, содержащее информацию, указанную в настоящем пункте, в единой информационной системе жилищного строительства в течение трех рабочих дней с даты заключения договора рефинансирования. Форма уведомления о заключении застройщиком договора рефинансирования и порядок его размещения в единой информационной системе в сфере жилищного строительства утверждаются Правительством Российской Федерации;

б) денежные средства, внесенные участниками долевого строительства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, предоставившем целевой кредит, перечисляются уполномоченным банком, предоставившим целевой кредит, на счета эскроу, открытые участникам долевого строительства в уполномоченном банке, предоставившем рефинансирование, в следующем порядке:

а) уполномоченный банк, предоставивший рефинансирование:

не позднее десяти рабочих дней с даты заключения договора рефинансирования осуществляет за застройщика полное погашение целевого кредита уполномоченному банку, предоставившему целевой кредит (включая сумму кредита, проценты за пользование суммой кредита, иные платежи, предусмотренные кредитным договором);

не позднее десяти рабочих дней с даты заключения договора рефинансирования открывает участникам долевого строительства счета эскроу для размещения на них денежных средств в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, ранее внесенных участниками долевого строительства на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, предоставившем целевой кредит;

не позднее десяти рабочих дней с даты заключения договора рефинансирования предоставляет уполномоченному банку, предоставившему целевой кредит, реквизиты счетов эскроу, открытых участникам долевого строительства;

не позднее десяти рабочих дней с даты полного погашения целевого кредита уполномоченному банку, предоставившему целевой кредит, уведомляет всех участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным до дня заключения договора рефинансирования, о заключении договора рефинансирования. В уведомлении, предусмотренном настоящим абзацем, должны содержаться

сведения об уполномоченном банке, предоставившем рефинансирование (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона), сведения о договоре рефинансирования (дата заключения и номер договора), реквизиты открытого счета эскроу в уполномоченном банке, предоставившем рефинансирование;

извещение о том, что денежные средства, ранее внесенные участниками долевого строительства на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, предоставившем целевой кредит, подлежат перечислению уполномоченным банком, предоставившим целевой кредит, на счета эскроу в уполномоченном банке, предоставившем рефинансирование;

б) уполномоченный банк, предоставивший целевой кредит:

не позднее трех рабочих дней с даты получения от застройщика уведомления, предусмотренного пунктом 5 настоящей части, передает уполномоченному банку, предоставившему рефинансирование, сведения о счетах эскроу, открытых участникам долевого строительства в уполномоченном банке, предоставившем целевой кредит, а также сведения об участниках долевого строительства в объеме, указанном в договорах счета эскроу;

не позднее трех рабочих дней с даты погашения целевого кредита уполномоченным банком, предоставившим рефинансирование, перечисляет в полном объеме денежные средства участников долевого строительства со счетов эскроу, открытых участникам долевого строительства в уполномоченном банке, предоставившем целевой кредит, на счета эскроу, открытые участникам долевого строительства в уполномоченном банке, предоставившем рефинансирование;

не позднее трех рабочих дней с даты погашения целевого кредита уполномоченным банком, предоставившим рефинансирование, направляет в орган регистрации прав заявление (уведомление) о погашении соответствующих регистрационных записей в связи с прекращением ипотеки (залога недвижимого имущества) на основании подпункта 1 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации (прекращение обеспеченного залогом обязательства);

не позднее трех рабочих дней с даты погашения целевого кредита уполномоченным банком, предоставившим рефинансирование, направляет в органы и организации, осуществляющие регистрацию и учет залогов, связанных с обеспечением исполнения обязательств застройщика по договору о предоставлении целевого кредита, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, предоставившим целевой кредит, заявление (уведомление) и иные документы, необходимые для погашения

соответствующих регистрационных записей и для прекращения залогов на основании подпункта 1 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации (прекращение обеспеченного залогом обязательства);

в) в течение двух месяцев с даты погашения целевого кредита уполномоченным банком, предоставившим рефинансирование, уполномоченный банк, предоставивший целевой кредит, обязан в случае получения платежей от участников долевого строительства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных до даты заключения договора рефинансирования, принимать такие платежи и в течение трех рабочих дней с даты получения от участников долевого строительства таких платежей перечислять их на счета эскроу, открытые участникам долевого строительства в уполномоченном банке, предоставившем рефинансирование. В течение трех дней с даты принятия платежа от участника долевого строительства уполномоченный банк, предоставивший целевой кредит, обязан уведомить участника долевого строительства способом, позволяющим установить факт получения им такого уведомления, о том, что все последующие платежи в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве необходимо вносить на счет эскроу, открытый в уполномоченный банк, предоставившем рефинансирование. По истечении двух месяцев с даты погашения целевого

кредита уполномоченным банком, предоставившим рефинансирование, обязанность уполномоченного банка, предоставившего целевой кредит, по принятию от участников долевого строительства денежных средств в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве прекращается;

7) в случае нарушения уполномоченным банком, предоставившим целевой кредит, сроков перечисления уполномоченному банку, предоставившему рефинансирование, денежных средств участников долевого строительства, предусмотренных пунктом 6 настоящей части, уполномоченный банк, предоставивший целевой кредит, несет солидарную с уполномоченным банком, предоставившим рефинансирование, обязанность по возврату участнику долевого строительства и перечислению застройщику денежных средств при возникновении оснований для их возврата или перечисления, установленных статьей 15<sup>5</sup> настоящего Федерального закона, в размере суммы денежных средств участников долевого строительства, удерживаемых уполномоченным банком, предоставившим целевой кредит, на счетах эскроу и не перечисленных уполномоченному банку, предоставившему рефинансирование. В случае нарушения уполномоченным банком, предоставившим целевой кредит, сроков перечисления уполномоченному банку, предоставившему рефинансирование, денежных средств участников долевого строительства, предусмотренных пунктом 6 настоящей части,

уполномоченный банк, предоставивший целевой кредит, обязан уплатить уполномоченному банку, предоставившему рефинансирование, неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы удерживаемых денежных средств, за каждый день просрочки. В случае нарушения уполномоченным банком, предоставившим целевой кредит, обязанностей, предусмотренных абзацами четвертым и пятым подпункта "б" пункта 6 настоящей части, уполномоченный банк, предоставивший целевой кредит, обязан уплатить застройщику неустойку (пени) в размере одной десятой процента от суммы целевого кредита, в обеспечение которого были заключены соответствующие договоры залога, за каждый день просрочки;

8) участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным после дня заключения договора рефинансирования, вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, с которым застройщик заключил договор рефинансирования.";

б) в части 2 слова "с указанием сведений о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона)" исключить;

5) в статье 15<sup>5</sup>:

а) часть 7 дополнить пунктом 3 следующего содержания:

"3) истечение двух месяцев с даты погашения целевого кредита уполномоченным банком, предоставившим рефинансирование - в отношении договора счета эскроу, по которому уполномоченным банком, предоставившим целевой кредит, исполнена предусмотренная подпунктом "б" пункта 6 части 1<sup>2</sup> статьи 15<sup>4</sup> настоящего Федерального закона обязанность по перечислению денежных средств на счет эскроу, открытый участнику долевого строительства в уполномоченном банке, предоставившем рефинансирование.";

б) часть 7<sup>1</sup> дополнить предложением следующего содержания:

"Указанное правило не применяется в случае неисполнения уполномоченным банком, предоставившим целевой кредит, обязанности перед уполномоченным банком, предоставившим рефинансирование, по перечислению денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу уполномоченного банка, предоставившего рефинансирование, предусмотренной подпунктом "б" пункта 6 части 1<sup>2</sup> статьи 15<sup>4</sup> настоящего Федерального закона.";

в) дополнить частью 10<sup>1</sup> следующего содержания:

"10<sup>1</sup>. При передаче прав и обязанностей по договору счета эскроу в соответствии с частью 1<sup>2</sup> статьи 15<sup>4</sup> настоящего Федерального закона

персональные данные участников долевого строительства для целей открытия счета эскроу и исполнения обязанностей, установленных частями 6 и 8 настоящей статьи, передаются уполномоченному банку, предоставившему рефинансирование, и обрабатываются им на основании пункта 5 части 1 статьи 6 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ "О персональных данных".

## **Статья 2**

Внести в статью 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 33, ст. 3418) следующие изменения:

1) в абзаце первом подпункта 1 пункта 1 цифры "1<sup>4-4</sup> - 1<sup>4-8</sup>" заменить цифрами "1<sup>4-4</sup> - 1<sup>4-9</sup>";

2) дополнить пунктом 1<sup>4-9</sup> следующего содержания:

"1<sup>4-9</sup>. При передаче прав и обязанностей по договору счета эскроу 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" повторная идентификация клиента, являющегося участником долевого строительства, не осуществляется кредитной организацией, являющейся 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" уполномоченным банком (далее - уполномоченный банк), которой передаются права и обязанности по договору счета эскроу, в случае, если указанному уполномоченному банку были переданы все необходимые сведения о клиенте, а идентификация была осуществлена ранее уполномоченным банком, от которого передаются права и обязанности по договору счета эскроу. В указанном случае открытие счета эскроу клиенту может быть осуществлено без его личного присутствия либо присутствия его представителя."

### **Статья 3**

1. Действие положений пунктов 1 - 3 части 1<sup>2</sup> статьи 15<sup>4</sup>, частей 7<sup>1</sup> и 10<sup>1</sup> 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" (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на правоотношения, возникшие из договоров о предоставлении целевого кредита и (или) договоров залога (ипотеки), обеспечивающих исполнение обязательств по такому договору о предоставлении целевого кредита, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

2. Действие положений пункта 5 части 4<sup>2</sup> статьи 4, пункта 6 части 1<sup>2</sup> и части 8 статьи 15<sup>4</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" (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на правоотношения, возникшие из договоров участия в долевом строительстве, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

3. Действие положений части 2<sup>3-3-1</sup> статьи 3 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" (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на правоотношения, возникшие из договоров банковского счета, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

4. Действие положений пунктов 4-7 части 1<sup>2</sup> статьи 15<sup>4</sup>, части 7 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" (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на правоотношения, возникшие из договоров счета

эскроу, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

5. В договоры, заключаемые застройщиком с уполномоченным банком, предоставившим целевой кредит, со дня вступления в силу настоящего Федерального закона не допускается включение следующих условий:

1) запрещающих досрочное погашение целевого кредита путем рефинансирования, в том числе если досрочное погашение целевого кредита обусловлено необходимостью выплаты определенной денежной суммы уполномоченному банку, удержанием таким уполномоченным банком платежа (обеспечительного платежа, комиссии, штрафа или иных аналогичных платежей), обязанностью застройщика заключить с таким уполномоченным банком дополнительное соглашение о досрочном погашении целевого кредита и (или) получением согласия уполномоченного банка, предоставившего целевой кредит, на досрочное погашение такого кредита (отказа от досрочного погашения такого кредита) - в отношении договоров о предоставлении целевого кредита;

2) запрещающих последующий залог (ипотеку), в том числе последующий залог акций (долей) застройщика, либо содержащих требование о получении согласия кредитора на последующий залог акций (долей) застройщика и ипотеку - в отношении договоров о предоставлении целевого кредита и (или) договоров залога (ипотеки), обеспечивающих

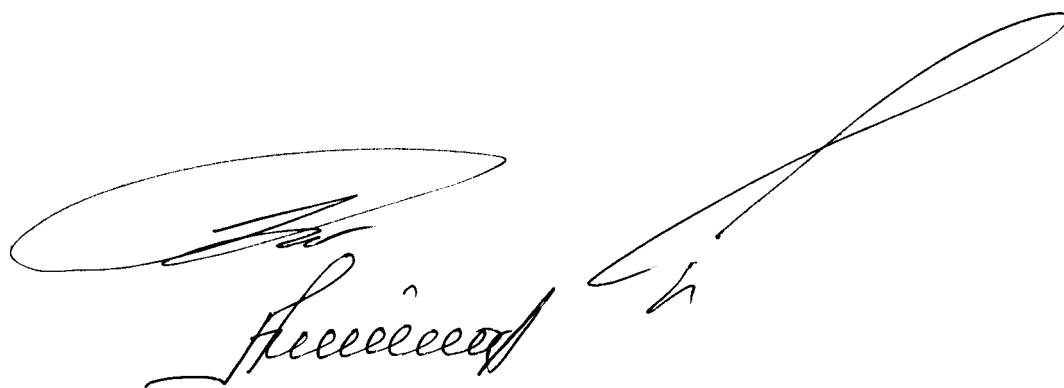
исполнение обязательств по такому договору о предоставлении целевого кредита.

6. Для целей настоящей статьи понятия "застройщик", "уполномоченный банк", "целевой кредит", "рефинансирование" используются в значении, установленном 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" (в редакции настоящего Федерального закона).

#### **Статья 4**

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

Президент  
Российской Федерации

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the President of the Russian Federation, is positioned at the bottom of the page. The signature is written in a cursive, flowing style with a prominent loop at the end.

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту 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 статью 7 Федерального закона**  
**"О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных**  
**преступным путем, и финансированию терроризма"**

Проект 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 статью 7 Федерального закона "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" (далее - законопроект) направлен на обеспечение защиты прав и законных интересов участников долевого строительства посредством повышения уровня конкуренции в сфере долевого строительства жилья.

Изменения на рынке недвижимости и текущая экономическая ситуация оказывают значительное влияние на жилищное строительство. Сохранение высокого уровня ключевой ставки, сокращение программ льготной ипотеки, удорожание проектного финансирования, рост себестоимости строительства, дефицит кадров, падение спроса и рост долговой нагрузки и просроченной задолженности к 2026 году существенно повышают риски финансовой устойчивости застройщиков и невозможности выполнения ими обязательств по долевному строительству и вводу жилья. Актуальность проблемы подтверждают случаи обращения крупнейших представителей отрасли к Правительству Российской Федерации за государственной поддержкой.

Как видится, на ситуацию влияют и текущие регуляторные условия, при которых на практике взаимоотношения между застройщиками и банками-кредиторами по вопросам привлечения проектного финансирования могут фактически осуществляться на кабальных условиях. При том что доля расходов застройщика на обслуживание кредита может составлять до четверти в стоимости одного квадратного метра жилья.

Так, в соответствии с законодательством о долевом строительстве застройщики обязаны осуществлять строительство новых проектов жилья

с использованием целевых кредитов в рамках проектного финансирования. Наличие целевого кредита в конкретном банке предопределяет открытие счетов эскроу для участников долевого строительства в том же банке. Наличие остатков на счетах эскроу позволяет снизить ставку по целевому кредиту по сравнению с рыночной ставкой по кредитам других видов. При высоких темпах наполнения счетов эскроу появляется возможность банка устанавливать ставку по проектному финансированию, в том числе ниже ключевой ставки.

Между тем, при фактическом удорожании сметной стоимости проекта и обращении застройщика в финансирующий проект уполномоченный банк за увеличением лимита финансирования такой уполномоченный банк может не признавать такое увеличение обоснованным, основываясь на результатах собственной экспертизы, проведенной аналоговым методом. При этом модель оценки может быть не адаптирована под учет уникальных особенностей конкретного проекта и текущей рыночной ситуации. Вследствие этого застройщик лишается доступа к дополнительному финансированию для очередного этапа работ, что ставит под угрозу своевременную сдачу объектов и несет риск "заморозки" объекта жилищного строительства.

Застройщики при этом в целях получения дополнительного финансирования на адекватных условиях фактически не могут воспользоваться процедурой рефинансирования таких проектных кредитов, которая уже предусмотрена 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", поскольку в указанном законе для случаев рефинансирования отсутствует возможность переноса средств на счетах эскроу.

Таким образом, в случае, когда банк фактически навязывает невыгодные условия осуществления экономической деятельности, отсутствие регулирования в части передачи средств на счетах эскроу при рефинансировании фактически не позволяет застройщику получить более выгодные для него и участников долевого строительства условия в другом, рефинансирующем, банке, что ведет к вышеуказанным рискам и ограничивает конкуренцию на кредитном рынке.

Исходя из этого, для сохранения привлекательности фондирования в рефинансирующем банке законопроект предусматривает механизм

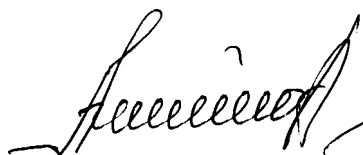
перехода прав и обязанностей по счетам эскроу и переноса средств на таких счетах в рефинансирующий банк в случае заключения договора рефинансирования (статья 1 законопроекта).

Предлагаемый механизм не уменьшает степень защищенности средств граждан на счетах эскроу, поскольку рефинансирующим банком может быть только тот, который соответствует требованиям законодательства о долевом строительстве и критериям, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 июня 2018 года № 697 "Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а средства на счетах эскроу в пределах повышенного лимита гарантированы государством. При этом перечень банков, соответствующих указанным критериям, на ежемесячной основе публикуется Банком России.

Изменения, предлагаемые законопроектом к внесению в Федеральный закон от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" (статья 2 законопроекта), направлены на исключение необходимости дополнительных действий участников долевого строительства в связи с переводом средств на счете эскроу в другой банк. В указанных целях законопроект предусматривает процедуру идентификации клиентов в рефинансирующем банке без личного визита клиента с использованием сведений о клиенте, которые были использованы ранее предыдущим уполномоченным банком.

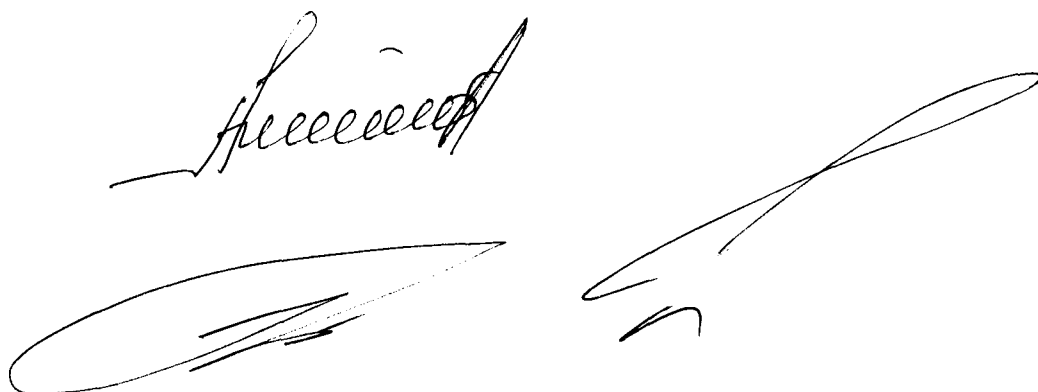
С учетом изложенной выше ситуации в сфере жилищного строительства законопроектом предусмотрено распространение его положений на текущие правоотношения (статья 3 законопроекта).

Предоставление возможности рефинансирования проектных кредитов с переносом средств на счетах эскроу в другой банк в силу закона позволит обеспечить конкуренцию при кредитовании застройщиков и граждан в сфере жилищного строительства и как следствие предоставить возможность застройщику получить более выгодные условия финансирования, обеспечить своевременный ввод жилья и повысить его доступность для граждан.



**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**  
**к проекту 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 статью 7 Федерального закона**  
**"О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных**  
**преступным путем, и финансированию терроризма"**

Принятие 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 статью 7 Федерального закона "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" не потребует дополнительных расходов из федерального бюджета.

Three handwritten signatures in black ink are located at the bottom of the page. The signature on the left is a large, stylized loop. The middle signature is a cursive script. The signature on the right is a large, sweeping loop.

## **ПЕРЕЧЕНЬ**

**актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием 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 статью 7 Федерального закона "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма"**

Принятие 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 статью 7 Федерального закона "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных актов федерального законодательства.

