

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

ул. Охотный ряд, д. 1, Москва, 103265

Тел. 8 (495) 692-42-58

E-mail: pravo@duma.gov.ru

02.06.2026 № ВН2.2-1/2157

По поручению Совета Государственной Думы
от 13.04.2026 (протокол № 281, пункт 115)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект федерального закона № 1173416-8 «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»
(первое чтение)

Проектом федерального закона предусматривается механизм перехода прав и обязанностей по счетам эскроу и переноса средств на таких счетах в рефинансирующий банк в случае заключения застройщиком многоквартирного жилого дома договора рефинансирования с кредитной организацией, соответствующей требованиям законодательства о долевом строительстве и критериям, установленным Правительством Российской Федерации (статья 1 проекта). Также в проекте предлагается исключить необходимость совершения участниками долевого строительства дополнительных действий в связи с переводом средств на счете эскроу в другой банк, например личный визит клиента в рефинансирующий банк для процедуры идентификации (статья 2 проекта).

Согласно положениям проекта заключение застройщиком с уполномоченным банком договора рефинансирования влечет также правовые последствия в отношении договора счета эскроу, заключенного между

участником долевого строительства и уполномоченным банком, предоставившим застройщику целевой кредит (все права и обязанности эскроу агента по договорам счета эскроу переходят кредитной организации, с которой застройщик заключил договор рефинансирования) (проектируемая редакция части 1² статьи 15⁴ Федерального закона 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»). Данный подход нуждается в согласовании с положениями пункта 3 статьи 308 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

Начальник управления

Р.Н.Колачев

