

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

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»

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 52, ст. 5029; 2006, № 31, ст. 3449; 2007, № 12, ст. 1350; 2008, № 42, ст. 4699; 2013, № 52, ст. 6975; 2014, № 52, ст. 7543; 2015, № 1, ст. 4; 2018, № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5115; 2020, № 22, ст. 3384; № 30, ст. 4738; 2021, № 18, ст. 3064; 2022, № 1, ст. 45; 2024, № 1, ст. 36) следующие изменения:

1) в части 3 статьи 11 слова «статьями 13¹ и 13²» заменить словами «статьями 13¹, 13² и 13²⁻¹»;

2) часть 4 статьи 13¹ после слов «долевом строительстве» дополнить словами «и по счету эскроу, открытому физическим лицом (депонентом) для расчетов по договору строительного подряда в соответствии с Федеральным законом «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» (далее – счет эскроу для расчетов по договору строительного подряда)»;

3) часть 4 статьи 13² после слов «недвижимого имущества» дополнить словами «и по счету эскроу для расчетов по договору строительного подряда»;

4) дополнить статьей 13²⁻¹ следующего содержания:

«Статья 13²⁻¹. Особенности страхования денежных средств, размещенных на счете эскроу для расчетов по договору строительного подряда

1. Денежные средства, размещенные на счете эскроу для расчетов по договору строительного подряда, подлежат страхованию в соответствии с настоящим Федеральным законом в период со дня их размещения на счете эскроу для расчетов по договору строительного подряда до истечения трех месяцев со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о зарегистрированном праве собственности физического лица,

являющегося депонентом, на жилой дом, строительство которого осуществлялось в соответствии с указанным договором строительного подряда, либо до истечения срока условного депонирования.

2. При наступлении страхового случая в течение предусмотренного частью 1 настоящей статьи периода страхования денежных средств, размещенных на счете эскроу для расчетов по договору строительного подряда, право на получение страхового возмещения, предусмотренного частью 3 настоящей статьи, имеет физическое лицо, являющееся депонентом, в том числе физическое лицо, к которому до наступления страхового случая перешли права и обязанности по договору строительного подряда, либо при возникновении оснований для передачи денежных средств бенефициару по договору счета эскроу право на получение страхового возмещения имеет подрядчик, являющийся бенефициаром по договору счета эскроу, соответствующий требованиям, предусмотренным пунктом 1 статьи 5¹ настоящего Федерального закона, или являющийся индивидуальным предпринимателем.

3. Возмещение по счету эскроу для расчетов по договору строительного подряда выплачивается в размере 100 процентов суммы, находящейся на счете эскроу для расчетов по договору строительного подряда на день наступления страхового случая, но не более 10 млн. рублей.

4. Возмещение по счету эскроу для расчетов по договору строительного подряда рассчитывается и выплачивается отдельно от возмещения по иным вкладам, в том числе отдельно от возмещения по счету эскроу для расчетов по сделке купли-продажи недвижимого имущества и по счету эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, с учетом положения части 3 статьи 11 настоящего Федерального закона.

5. Агентство в отношении обязательств, включенных в реестр обязательств банка перед вкладчиками по счетам эскроу для расчетов по договорам строительного подряда, направляет запрос в единый институт развития в жилищной сфере, определенный 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», с использованием единой информационной системы жилищного строительства. Порядок направления запроса и представления этой информации устанавливается соглашением между единым институтом развития в жилищной сфере и Агентством.

6. Выплата возмещения по счету эскроу для расчетов по договору строительного подряда производится Агентством в течение 20 рабочих

дней со дня представления вкладчиком или бенефициаром в Агентство документов, предусмотренных частью 9 настоящей статьи.

7. Если вкладчик имеет несколько счетов эскроу для расчетов по договорам строительного подряда в одном банке, суммарный размер обязательств которого по счетам эскроу для расчетов по договорам строительного подряда перед вкладчиком превышает 10 млн. рублей, выплата возмещения осуществляется по каждому из счетов эскроу для расчетов по договору строительного подряда пропорционально их размерам, но в совокупности в размере не более 10 млн. рублей.

8. Выплата возмещения по счету эскроу для расчетов по договору строительного подряда осуществляется путем перечисления соответствующих денежных средств:

1) на счет эскроу для расчетов по договору строительного подряда вкладчика, открытый в другом банке;

2) на счет подрядчика, являющегося бенефициаром по соответствующему договору счета эскроу, в случае, если на день обращения с требованием о выплате возмещения по счету эскроу для расчетов по договору строительного подряда возникли основания для передачи денежных средств бенефициару;

3) на счет вкладчика, являющегося депонентом по договору счета эскроу, в том числе физического лица, к которому до наступления

страхового случая перешли права и обязанности по договору строительного подряда, в случае, если на день обращения вкладчика или указанного физического лица с требованием о выплате возмещения по счету эскроу для расчетов по договору строительного подряда в единой информационной системе жилищного строительства имеются сведения о расторжении соответствующего договора строительного подряда;

4) на счет подрядчика, являющегося бенефициаром по договору счета эскроу, и на счет вкладчика, являющегося депонентом по договору счета эскроу, в том числе физического лица, к которому до наступления страхового случая перешли права и обязанности по договору строительного подряда, в случае отказа заказчика от соответствующего договора строительного подряда в соответствии со статьей 731 Гражданского кодекса Российской Федерации при наличии соглашения о цене или вступившего в законную силу решения суда, которые указаны в части 10 статьи 6 Федерального закона «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу».

9. При обращении в Агентство с требованием о выплате возмещения по счету эскроу для расчетов по договору строительного подряда вкладчик, в том числе физическое лицо, к которому до наступления страхового случая перешли права и обязанности

по договору строительного подряда, или подрядчик, являющийся бенефициаром по договору счета эскроу, представляет:

1) документы, указанные в части 4 статьи 10 настоящего Федерального закона;

2) копию договора счета эскроу для расчетов по договору строительного подряда, открытого в другом банке, в случае, предусмотренном пунктом 1 части 8 настоящей статьи;

3) нотариально заверенную копию соглашения о цене или вступившее в законную силу решение суда в случае, предусмотренном пунктом 4 части 8 настоящей статьи.

10. Агентство вправе запросить у сторон договора строительного подряда информацию о документах, указанных в части 9 настоящей статьи, а сторона договора строительного подряда, у которой Агентство запросило данную информацию, обязана представить ее в Агентство в течение пяти рабочих дней со дня поступления указанного в настоящей части запроса.»;

5) в статье 13³:

а) в абзаце первом части 1 слова «статьями 13¹, 13²» заменить словами «статьями 13¹, 13², 13²⁻¹»;

б) в части 4 слова «статьями 13¹, 13²» заменить словами «статьями 13¹, 13², 13²⁻¹»;

б) в статье 13¹¹:

а) в абзаце первом части 6 слова «статьями 13¹, 13²» заменить словами «статьями 13¹, 13², 13²⁻¹»;

б) в части 8 слова «статьях 13¹, 13²» заменить словами «статьях 13¹, 13², 13²⁻¹».

Статья 2

Внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2006, № 1, ст. 21; № 31, ст. 3442; № 52, ст. 5498; 2008, № 20, ст. 2251; № 30, ст. 3616; 2009, № 48, ст. 5711; 2010, № 31, ст. 4195; № 48, ст. 6246; 2011, № 13, ст. 1688; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4563, 4591; № 49, ст. 7015; 2012, № 26, ст. 3446; № 31, ст. 4322; 2014, № 43, ст. 5799; 2015, № 29, ст. 4342, 4378; 2016, № 1, ст. 79; № 26, ст. 3867; № 27, ст. 4294, 4303, 4305, 4306; № 52, ст. 7494; 2018, № 32, ст. 5133, 5134, 5135; № 53, ст. 8448; 2019, № 26, ст. 3317; № 52, ст. 7790; 2020, № 29, ст. 4512; № 31, ст. 5013; 2021, № 24, ст. 4188; № 27, ст. 5103, 5104; № 50, ст. 8415; 2022, № 1, ст. 45; № 45, ст. 7672; № 52, ст. 9371; 2023, № 1, ст. 59; № 25, ст. 4429; № 45, ст. 7980; 2024, № 1, ст. 3) следующие изменения:

1) в статье 51¹:

а) часть 1 дополнить пунктом 7¹ следующего содержания:

«7¹) сведения о договоре строительного подряда с использованием счета эскроу, включая сведения о лице, выполняющем работы по строительству объекта индивидуального жилищного строительства на основании такого договора (при строительстве объекта индивидуального жилищного строительства в соответствии с Федеральным законом «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу»);»;

б) дополнить частями 16 и 17 следующего содержания:

«16. В случаях, предусмотренных статьей 5 Федерального закона «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу», уведомления, предусмотренные частями 1 и 14 настоящей статьи, могут направляться от имени застройщика лицом, выполняющим работы по строительству объекта индивидуального жилищного строительства на основании договора строительного подряда с использованием счета эскроу, с приложением указанного в настоящей части договора. В этих случаях доверенность от имени застройщика не требуется и все уведомления, предусмотренные настоящей статьей, направляются уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в адрес лица, выполняющего

работы по строительству объекта индивидуального жилищного строительства на основании договора строительного подряда с использованием счета эскроу.

17. При строительстве объектов индивидуального жилищного строительства в соответствии с Федеральным законом «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» уведомления, предусмотренные настоящей статьей и направленные в отношении таких объектов индивидуального жилищного строительства застройщикам или лицам, выполняющим работы по строительству объектов индивидуального жилищного строительства на основании договоров строительного подряда с использованием счетов эскроу, размещаются уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в пункте 5 части 7⁴ статьи 51 настоящего Кодекса.»;

2) в статье 55:

а) в абзаце первом части 16 слова «пунктами 1 – 5, 7 и 8» заменить словами «пунктами 1 – 5, 7, 7¹ и 8»;

б) дополнить частями 22 и 23 следующего содержания:

«22. В случаях, предусмотренных статьей 5 Федерального закона «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу», уведомление, предусмотренное частью 16 настоящей статьи, может направляться от имени застройщика лицом, выполняющим работы по строительству объекта индивидуального жилищного строительства на основании договора строительного подряда с использованием счета эскроу, с приложением наряду с документами, предусмотренными частью 16 настоящей статьи, указанного договора, а также документа, подтверждающего приемку застройщиком объекта индивидуального жилищного строительства, построенного в соответствии с указанным договором (передаточного акта), подписанного обеими сторонами указанного договора. В этих случаях доверенность от имени застройщика не требуется и все уведомления, предусмотренные частью 19 настоящей статьи, направляются уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в адрес лица, выполняющего работы по строительству объекта индивидуального жилищного строительства на основании договора строительного подряда с использованием счета эскроу.

23. При строительстве объектов индивидуального жилищного строительства в соответствии с Федеральным законом «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» уведомления, предусмотренные настоящей статьей и направленные в отношении таких объектов индивидуального жилищного строительства застройщикам или лицам, выполняющим работы по строительству объектов индивидуального жилищного строительства на основании договоров строительного подряда с использованием счетов эскроу, размещаются уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в пункте 5 части 2² настоящей статьи.».

Статья 3

Внести в Федеральный закон от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 1, ст. 19; 2008, № 52, ст. 6243; 2010, № 31, ст. 4210; 2011, № 1, ст. 52; № 27, ст. 3880; 2013, № 23, ст. 2886; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 10, ст. 1424; № 21, ст. 2983; 2017, № 1, ст. 11; 2019, № 12, ст. 1227; № 26, ст. 3317;

№ 31, ст. 4442; 2020, № 9, ст. 1127; № 29, ст. 4512; № 52, ст. 8597; 2022, № 1, ст. 5; № 29, ст. 5277; № 50, ст. 8802; № 52, ст. 9372; 2023, № 1, ст. 16; 2024, № 1, ст. 63; № 25, ст. 3401) следующие изменения:

1) часть 1 статьи 10 дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3) на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, осуществляемое гражданами с привлечением организации, осуществляющей строительство объектов индивидуального жилищного строительства по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу, путем безналичного перечисления указанных средств кредитным организациям, предоставившим гражданам по кредитным договорам (договорам займа) денежные средства на эти цели. Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала могут быть направлены на счет эскроу, бенефициаром по которому является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие строительство объекта индивидуального жилищного строительства.»;

2) в статье 10¹:

а) в наименовании слова «в случае» заменить словами «в случаях»;

б) дополнить частями 5¹ и 5² следующего содержания:

«5¹. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 9 статьи 6 Федерального закона

«О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу», уполномоченный банк, определенный в соответствии с указанным Федеральным законом (далее – уполномоченный банк, определенный в соответствии с Федеральным законом «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу»), запрашивает у Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации или его территориального органа сведения об использовании гражданином, заключившим договор строительного подряда с использованием счета эскроу, либо супругом (супругой) этого гражданина средств (части средств) материнского (семейного) капитала в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 10 настоящего Федерального закона. В своем запросе уполномоченный банк, определенный в соответствии с Федеральным законом «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу», указывает сведения, предусмотренные пунктами 1 – 3 части 1 настоящей статьи. При получении данного запроса Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации или его территориальный орган направляет в уполномоченный банк, определенный в соответствии с Федеральным законом «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу», уведомление,

содержащее реквизиты счета, на который должны быть перечислены денежные средства в размере средств (части средств) материнского (семейного) капитала, а также сведения, предусмотренные пунктами 1 – 3, 6 и 11 части 2 настоящей статьи (при наличии).

5². Уполномоченный банк, определенный в соответствии с Федеральным законом «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу», при возврате денежных средств гражданину после прекращения договора счета эскроу в порядке, установленном частями 9 и 10 статьи 6 Федерального закона «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу», перечисляет также подлежащие возврату в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации или его территориальный орган денежные средства в размере средств (части средств) материнского (семейного) капитала, но не более суммы, находящейся на счете эскроу, на указанный в части 2 настоящей статьи счет.»;

в) в части 7 слова «с частями 3 и 5» заменить словами «с частями 3, 5 и 5²».

Статья 4

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4237, 4248, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4766, 4767, 4796, 4829; 2018, № 1, ст. 90; № 10, ст. 1437; № 15, ст. 2031; № 27, ст. 3954; № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5133, 5134, 5135; № 53, ст. 8404, 8464; 2019, № 25, ст. 3170; № 31, ст. 4426; 2020, № 29, ст. 4512; № 50, ст. 8049; № 52, ст. 8591; 2021, № 1, ст. 33; № 15, ст. 2446; № 18, ст. 3064; № 24, ст. 4188; № 27, ст. 5054, 5101, 5103, 5127; № 50, ст. 8415; 2022, № 1, ст. 5, 15, 18, 45, 47; № 10, ст. 1396; № 12, ст. 1785; № 18, ст. 3010; № 27, ст. 4586, 4620; № 29, ст. 5251, 5279; № 52, ст. 9376; 2023, № 1, ст. 63; № 5, ст. 701; № 12, ст. 1889; № 16, ст. 2764; № 25, ст. 4437; № 31, ст. 5764, 5794; № 32, ст. 6129, 6162, 6170; № 45, ст. 7980; № 52, ст. 9521; 2024, № 8, ст. 1044, 1047) следующие изменения:

1) пункт 1 части 1 статьи 15 после слов «ином праве,» дополнить словами «либо лица, которое выполнило работы по строительству жилого дома на основании договора строительного подряда с использованием счета эскроу (далее – подрядчик по договору строительного подряда с использованием счета эскроу) и которому в соответствии с таким договором предоставлено право обратиться с заявлением,»;

2) часть 1² статьи 19 дополнить новым вторым предложением следующего содержания: «Если подрядчику по договору строительного подряда с использованием счета эскроу в соответствии с данным договором предоставлено право от имени застройщика направить это уведомление, орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, уведомляет его о направлении в орган регистрации прав заявления, предусмотренного настоящей частью.», после слова «застройщик» дополнить словами «или подрядчик по договору строительного подряда с использованием счета эскроу (если такое право предусмотрено данным договором)»;

3) часть 11¹ статьи 24 после слова «застройщика» дополнить словами «или подрядчика по договору строительного подряда с использованием счета эскроу (если это предусмотрено данным договором)»;

4) пункт 59 части 1 статьи 26 после слова «застройщиком» дополнить словами «или подрядчиком по договору строительного подряда с использованием счета эскроу (если это предусмотрено данным договором)»;

5) часть 22 статьи 29 после слова «застройщика» дополнить словами «или подрядчика по договору строительного подряда с использованием счета эскроу (если это предусмотрено данным договором)»;

б) часть 12 статьи 70 после слов «право заявителя» дополнить словами «или заказчика строительства жилого дома по договору строительного подряда с использованием счета эскроу (в случае строительства жилого дома на основании такого договора)».

Статья 5

Часть 3 статьи 5² Федерального закона 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, № 29, ст. 4351; 2021, № 27, ст. 5101; 2022, № 1, ст. 45) дополнить пунктом 2¹ следующего содержания:

«2¹) сведения, информация и документы в отношении объектов индивидуального жилищного строительства (жилых домов), строительство которых осуществляется подрядными организациями по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу, предусмотренные Федеральным законом «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу»».

Статья 6

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 марта 2025 года.

Президент
Российской Федерации

В.Путин