

Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенину

Законодательное собрание
Ленинградской области
Канцелярия

25 НОЯ 2025

№ 7588-1/25-22-0

Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии со статьей 70-2 Регламента Законодательного собрания Ленинградской области вносим на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области проект обращения Законодательного собрания Ленинградской области к Председателю Правительства Российской Федерации М.В. Мишустину по вопросу защиты прав граждан, пострадавших от недобросовестных подрядчиков при строительстве индивидуальных жилых домов до вступления в силу Федерального закона от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу».

Приложение: на 4 л. в 1 экз.

Депутаты
Законодательного собрания
Ленинградской области



М.В. Коломыцев



А.М. Гардашников

Проект вносят
депутаты Законодательного собрания
Ленинградской области
М.В. Коломыцев
А.М. Гардашников

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ 2025 года № _____

Об обращении Законодательного собрания Ленинградской области к Председателю Правительства Российской Федерации М.В. Мишустину по вопросу защиты прав граждан, пострадавших от недобросовестных подрядчиков при строительстве индивидуальных жилых домов до вступления в силу Федерального закона от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу»

Законодательное собрание Ленинградской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемое обращение Законодательного собрания Ленинградской области к Председателю Правительства Российской Федерации М.В. Мишустину по вопросу защиты прав граждан, пострадавших от недобросовестных подрядчиков при строительстве индивидуальных жилых домов до вступления в силу Федерального закона от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу».
2. Направить настоящее постановление и указанное обращение Председателю Правительства Российской Федерации М.В. Мишустину.
3. Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель
Законодательного собрания

С. Бебенин

УТВЕРЖДЕНО
постановлением
Законодательного собрания
Ленинградской области
от _____ 2025 года № ____
(приложение)

ОБРАЩЕНИЕ

**Законодательного собрания Ленинградской области
к Председателю Правительства Российской Федерации М.В. Мишустину
по вопросу защиты прав граждан, пострадавших от недобросовестных
подрядчиков при строительстве индивидуальных жилых домов до
вступления в силу Федерального закона от 22.07.2024 № 186-ФЗ
«О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда
с использованием счетов эскроу»**

Уважаемый Михаил Владимирович!

На сегодняшний день на территории многих регионов Российской Федерации, в том числе Ленинградской области, сложилась крайне серьезная ситуация в сфере индивидуального жилищного строительства.

В адрес депутатов Законодательного собрания Ленинградской области обращаются жители г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области, пострадавшие от недобросовестных подрядчиков при строительстве индивидуальных жилых домов на земельных участках, расположенных в Ленинградской области, по вопросу защиты их нарушенных прав.

Как сообщают заявители, в 2023 и 2024 годах на возведение указанных индивидуальных жилых домов с целью улучшения своих жилищных условий в рамках государственных ипотечных программ «Льготная ипотека» (до 8%), «Семейная ипотека» (до 6%), «ИТ-ипотека» (до 5%), «Сельская ипотека» (до 3%) они оформляли кредиты в банках, в том числе продали единственное жилье, потратили собственные накопленные денежные средства, материнский капитал. Одним из обязательных условий получения ипотеки было заключение договора с подрядной организацией, аккредитованной банком, что формировало у заемщиков полное доверие к такому подрядчику, которому впоследствии напрямую и переводись денежные средства. Так, например, по сведениям заявителей, банки неоднократно публично заявляли, что все аккредитованные подрядчики проходят проверку и рекомендованы как надежные партнеры. Между тем до настоящего времени такими подрядчиками дома не построены, внесенные гражданами деньги не возвращены, и даже в случаях, когда выявлены факты мошенничества подрядчика, заемщики продолжают нести обязательства перед банками и вынуждены выплачивать ипотеку за несуществующее жилье, а многим приходится еще платить арендные платежи за съемное жилье, и достраивать жилые дома своими силами, что ставит их в тяжелое финансовое положение.

По информации заявителей, на сегодняшний день в Ленинградской области и г. Санкт-Петербурге насчитывается свыше 2200 семей, пострадавших от недобросовестных подрядчиков (ООО «Фрейм Хаус», ООО «ЦКС», «PazlDom», ООО «Летвуд», ООО «Ремстрой», ООО «ИСК Смарт Хаус», ООО «Авторитет», ООО «СК МДМ») и аффилированных с ними лиц.

Необходимо отметить, что с 01.03.2025 стал действовать Федеральный закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» (далее – Федеральный закон № 186-ФЗ), в соответствии с которым в системе индивидуального жилищного строительства заработала система эскроу-счетов, обеспечивающая защиту вложенных средств граждан на период строительства. Однако данный Федеральный закон № 186-ФЗ не распространяется на правоотношения, возникшие до 01.03.2025, и не может защитить граждан, уже пострадавших в предыдущие годы от недобросовестных подрядных организаций в связи с отсутствием законодательного регулирования в указанной сфере.

21.04.2025 года Банк России выпустил информационное письмо № ИН-03-59/82 «О мерах поддержки граждан, столкнувшихся с неисполнением подрядчиками принятых на себя обязательств по возведению объектов индивидуального жилищного строительства», содержащее рекомендации для банков, как можно поддержать пострадавших граждан, а именно: использовать различные формы реструктуризации задолженности, не применять договорные условия, ухудшающие положение заемщика в связи с отсутствием возведенного объекта ИЖС, выступающего предметом залога, в установленный срок; переносить срок исполнения предусмотренных договором обязательств; не применять меры ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а также частичное или полное прощение долга в особых ситуациях.

Граждане указывают, что, несмотря на данное письмо, банки поднимают льготные ставки по ипотеке за несданные вовремя дома до размера ключевой ставки Центрального банка России, что увеличивает ипотечные платежи в несколько раз, требуют немедленного возврата всей суммы ипотеки, отказывают в выдаче последних траншей (если они остались) заемщикам, которые пытаются достраивать дома своими силами, отказывают в предоставлении кредитных каникул и реструктуризации, не списывают долги. Согласно сведениям из средств массовой информации указанные вопросы в основном решаются банками индивидуально и только после вмешательства правоохранительных и надзорных органов.

Граждане также полагают, что в случаях банкротства подрядчика или бегства их руководителей за границу предлагаемые меры защиты их прав в судебном порядке в конечном итоге не дадут никаких гарантий по возврату денежных средств. При этом иных механизмов защиты их прав, например, аналогичных тем, что действуют для участников долевого строительства многоквартирных домов через публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» (финансирование достройки проблемного объекта или выплата денежной компенсации взамен квартир) федеральным законодательством не предусмотрено, а принимаемые регионами в инициативном порядке меры по

составлению списков граждан, пострадавших от недобросовестных подрядчиков в сфере индивидуального жилищного строительства до вступления в силу Федерального закона от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу», не будут иметь должного результата без соответствующего нормативно-правового регулирования на федеральном уровне.

Учитывая актуальность и значимость проблемы, связанной с гражданами, пострадавшими от недобросовестных подрядчиков в сфере индивидуального жилищного строительства до вступления в силу Федерального закона от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу», существующей во многих регионах Российской Федерации, а также в целях защиты нарушенных прав указанных граждан, предлагается рассмотреть вопрос внесения изменений в федеральное законодательство, устанавливающих полномочия публичных органов власти по формированию официального реестра указанных пострадавших граждан, а также механизмы защиты их прав, аналогичных тем, что уже действуют для участников долевого строительства многоквартирных домов через публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» (финансирование достройки проблемного объекта или выплата денежной компенсации взамен квартир).