



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Юридический (почтовый) адрес:
Суворовский пр., д. 67, Санкт-Петербург, 191311

Фактический адрес:
пл. Растрелли, д. 2, Санкт-Петербург
Тел. (812) 630-21-58

08.12.25 № *7588-1/25-22-0-1*

На № _____ от _____

Председателю постоянной комиссии
по строительству, транспорту, связи
и дорожному хозяйству

А.Я. Лебедеву

Заключение

на 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»

Внесен депутатами Законодательного собрания Ленинградской области
М.В. Коломыцевым, А.М. Гардашниковым

Рассмотрев 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» (далее – проект обращения), правовое управление отмечает, что он внесен с соблюдением требований статьи 70² Регламента Законодательного собрания Ленинградской области и не противоречит действующему законодательству.

В проекте обращения предлагается рассмотреть вопрос внесения в федеральное законодательство изменений, устанавливающих полномочия органов власти по формированию официального реестра граждан, пострадавших от недобросовестных подрядчиков при строительстве индивидуальных жилых домов, а также механизмы защиты их прав, аналогичные механизмам, действующим в отношении участников долевого

строительства многоквартирных домов с участием публично-правовой компании «Фонд развития территорий».

Инициаторами обращения приводится информация о гражданах, являющихся жителями г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области, заключивших кредитные договоры в рамках льготных ипотечных программ в целях строительства индивидуальных жилых домов, до вступления в силу Федерального закона от 22 июля 2024 года № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» (далее – Федеральный закон № 186-ФЗ).

Федеральный закон № 186-ФЗ в целях защиты прав и законных имущественных интересов граждан, заключивших договоры строительного подряда на строительство жилых домов с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями (далее – подрядчики, договор строительного подряда), предусматривает размещение денежных средств граждан в счет уплаты цены договора строительного подряда на счетах эскроу.

Федеральный закон № 186-ФЗ вступил в силу с 1 марта 2025 года.

До вступления в силу указанного федерального закона права и обязанности указанных выше граждан и подрядчиков регулировались в пределах договорных отношений.

Согласно проекту обращения в Ленинградской области имеет место значительное количество случаев, когда средства граждан на строительство жилых домов переданы подрядчикам, а обязательства подрядчиками по договору строительного подряда не исполнены. При этом граждане продолжают выплачивать платежи по кредитным договорам, заключенным в рамках льготных ипотечных программ в целях строительства индивидуальных жилых домов.

Направление указанного проекта обращения относится к категории вопросов целесообразности.

Вместе с тем полагаем возможным обратить внимание на следующее.

В первом предложении абзаца восьмого проекта обращения инициаторы излагают мнение граждан, используя формулировку «граждане также полагают, что...».

Поскольку в рассматриваемом случае направляется обращение от имени законодательного органа субъекта Российской Федерации, предлагаем при формировании проекта обращения излагать мнение Законодательного собрания Ленинградской области, в связи с чем, рекомендуем первое предложение абзаца восьмого проекта обращения переформулировать.

Также обращаем внимание, что в абзаце четвертом проекта обращения указаны наименования юридических лиц, упоминаемые в качестве «недобросовестных подрядчиков». Полагаем необходимым исключить указание на наименования данных юридических лиц по следующим основаниям.

Обращение к Председателю Правительства Российской Федерации с предложением рассмотреть вопрос о внесении изменений в федеральное законодательство должно содержать обоснование возникновения

соответствующей необходимости на всей территории Российской Федерации, в более обобщенной форме, без указания конкретных ситуаций и лиц.

Более того, согласно статье 70² Регламента Законодательного собрания Ленинградской области, обращение Законодательного собрания Ленинградской области не может касаться материалов и дел, находящихся в производстве правоохранительных органов и суда. При этом согласно информации, содержащейся в поступающих в Законодательное собрание Ленинградской области обращениях граждан по указанному вопросу, в отношении участников юридических лиц, перечисленных в проекте обращения, возбуждены уголовные дела.

В последнем абзаце проекта обращения слова «публичных органов власти» следует заменить словами «органов публичной власти» в целях приведения в соответствие с Федеральным законом от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации». Также слово «аналогичных» необходимо заменить словом «аналогичные».

Проект обращения нуждается в редакторской правке.

В соответствии со статьей 70² Регламента Законодательного собрания Ленинградской области (далее – Законодательное собрание) профильная постоянная комиссия, рассмотрев проект обращения Законодательного собрания, принимает одно из следующих решений:

рекомендовать Законодательному собранию поддержать обращение Законодательного собрания;

рекомендовать Законодательному собранию поддержать обращение Законодательного собрания с учетом правок юридико-технического и лингвистического характера, внесенных профильной постоянной комиссией;

рекомендовать Законодательному собранию поручить профильной постоянной комиссии доработать проект обращения Законодательного собрания;

рекомендовать Законодательному собранию поручить субъекту, инициировавшему данное обращение, доработать проект обращения Законодательного собрания;

рекомендовать Законодательному собранию не поддерживать обращение Законодательного собрания.

Первый заместитель руководителя
аппарата Законодательного собрания
Ленинградской области –
начальник правового управления



Д.В. Малкин