

от 28 января 2026 года № 45

**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 июля 2024 года № 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 июля 2024 года № 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 28 января 2026 года № 45
(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 июля 2024 года № 186-ФЗ
"О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда
с использованием счетов эскроу"

Уважаемый Михаил Владимирович!

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 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 в целях улучшения жилищных условий в рамках государственных ипотечных программ "Льготная ипотека" (до 8%), "Семейная ипотека" (до 6%), "IT-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 ипотечного кредита было заключение договора с подрядной организацией, аккредитованной банком, что формировало у заемщиков полное доверие к такому подрядчику, которому впоследствии напрямую переводились денежные средства. По сведениям заявителей, банки неоднократно публично заявляли, что все аккредитованные подрядчики проходят проверку и рекомендованы как надежные партнеры. Однако 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 ипотечные кредиты

за несуществующее жилье, многим приходится платить арендные платежи за съемное жилье и достраивать жилые дома своими силами, что ставит их в тяжелое финансовое положение.

На сегодняшний день в Ленинградской области и 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 1 марта 2025 года стал действовать Федеральный закон от 22 июля 2024 года № 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 счетов эскроу, обеспечивающая защиту вложенных средств граждан на период строительства. Однако Федеральный закон № 186-ФЗ не распространяется на правоотношения, возникшие до 1 марта 2025 года, и не может защитить граждан, уже пострадавших в предыдущие годы от недобросовестных подрядных организаций в связи с отсутствием законодательного регулирования в указанной сфере.

21 апреля 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 по поддержке 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.

Однако несмотря на данное письмо банки поднимают льготные ставки по ипотечным кредитам за несданные вовремя дома до размера ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, что увеличивает ипотечные платежи в несколько раз, требуют немедленного возврата всей суммы ипотечного кредита, 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.

В случаях банкротства подрядчика или бегства руководителей подрядной организации за границу предлагаемые меры защиты прав граждан в судебном порядке в конечном итоге не дают гарантий по возврату денежных средств.

При этом иных механизмов защиты прав граждан, 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 № 186-ФЗ, 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 № 186-ФЗ, 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 органов публичной власти по формированию официального реестра указанных пострадавших граждан, а также механизмы защиты их прав, аналогичные 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).