

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**Аппарат
Государственной Думы**

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

ул. Охотный ряд, д. 1, Москва, 103265

Тел. 8 (495) 692-42-58

E-mail: pravo@duma.gov.ru

24.08.2026 № ВН2.2-1/3096

Комитет Государственной Думы
по строительству и жилищно-
коммунальному хозяйству

По поручению Совета Государственной Думы
от 22.07.2026 (протокол № 293, пункт 30)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект федерального закона № 1268779-8 «О внесении
изменения в статью 1 Федерального закона «О строительстве
жилых домов по договорам строительного подряда
с использованием счетов эскроу»
(первое чтение)

Проектом федерального закона предлагается распространить действие Федерального закона от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» (далее – Федеральный закон) на случаи, при которых гражданин (заказчик) для финансирования строительства жилого дома использует денежные средства, полученные им по ипотечным жилищным кредитам (займам) (далее также – денежные средства).

По результатам рассмотрения проекта федерального закона сообщаем следующее.

Согласно проектируемой редакции части 2 статьи 1 Федерального закона использование заказчиком денежных средств, полученных им по ипотечным жилищным кредитам (займам), является безусловным основанием применения положений Федерального закона и заключения договора строительного подряда с использованием счета эскроу. Вместе с тем для реализации указанного положения требуется внесение корреспондирующих изменений об использовании заказчиком денежных средств в иные положения Федерального закона (например, часть 1 статьи 1, пункт 4 части 1 статьи 2,

пункт 3 части 2 статьи 4, статьи 5 и 6 Федерального закона), а также в положения Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в части регулирования особенностей ипотеки жилого дома, построенного по договору строительного подряда с использованием счета эскроу (например, статья 9¹, часть 5 статьи 61, статья 76), и в положения Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» в части регулирования особенностей потребительского кредита (займа), предоставляемого на строительство жилого дома по договору строительного подряда с использованием счета эскроу.

Обращаем внимание, что в законодательстве используются понятия «кредитный договор, договор займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой», «потребительский кредит (займ), обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой» (статья 1 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», статья 9¹ Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), а не «ипотечный жилищный кредит (займ)».

Также отмечаем, что требование об обязательности договора строительного подряда с использованием счета эскроу при строительстве жилого дома за счет заемных средств, обязательства по которым обеспечены ипотекой, может ограничить граждан в выборе стороны такого договора, например физического лица (пункт 2 статьи 1, статья 421 ГК России).

Исполняющий обязанности
начальника управления

О.Ю.Гвоздилина

