ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СЧЕТОВ ЭСКРОУ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ

Федеральным законом от 25.12.2018 № 478-ФЗ (далее – Закон № 478-ФЗ) внесены изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) и отдельные законодательные акты Российской Федерации. Указанные изменения вступили в силу 25.12.2018.

В соответствии с указанными изменениями договоры участия в долевом строительстве, представленные на регистрацию после 1 июля 2019 года, должны будут предусматривать использование счетов эскроу.

Перехода на новую модель долевого строительства смогут избежать только объекты, отвечающие установленным Правительством РФ критериям «высокой степени готовности и высоких темпов продаж». Согласно проекту постановления Правительства счета эскроу можно будет не использовать, если степень готовности проекта строительства составляет минимум 30% и по договорам участия в долевом строительстве реализовано не меньше 10% от общей площади жилых и нежилых помещений.

Счет эскроу открывается уполномоченным банком для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи банком таких средств застройщику.

Внесенные на счет эскроу денежные средства перечисляются банком застройщику после ввода объекта в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта, входящего в состав многоквартирного дома.

Правовой режим банковского счета эскроу проявляется в том, что ни дольщик, ни застройщик не вправе распоряжаться находящимися на нем денежными средствами. Такой режим исключает риск возможных злоупотреблений со стороны участников сделки.

Модель долевого строительства, которая в полной мере будет реализована с 1 июля 2019 г., выглядит следующим образом:

1. Застройщики, привлекающие денежные средства посредством заключения договоров долевого строительства, осуществляют строительство объектов недвижимости за счет собственных средств и средств целевых кредитов (займов). Таким образом, из модели долевого строительства полностью исключается такой источник финансирования, за счет которого ранее осуществлялась большая часть долевого строительства, как средства участников долевого строительства, которые в рамках новой модели подлежат размещению участниками долевого строительства на счетах эскроу и блокируются на данных счетах до момента окончания строительства.

2. Застройщик в разрезе проектов строительства выбирает банк для расчетов с участниками долевого строительства. Причем в случае наличия у застройщика целевого кредита уполномоченный банк - кредитор застройщика и уполномоченный банк, в котором участники долевого строительства должны открыть счета эскроу для расчетов с застройщиком по договору долевого участия, должны совпадать. Информация об уполномоченном банке отражается застройщиком в проектной декларации.

При этом уполномоченным банком в соответствии с Законом N 214-ФЗ может быть не любая кредитная организация, а только та, которая отвечает требованиям Постановления Правительства РФ от 18.06.2018 N 697.

3. Застройщик подписывает с участником долевого строительства договор долевого участия, которым закреплена обязанность последнего внести денежные средства на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке по факту регистрации договора долевого участия в Росреестре.

4. Участник долевого строительства обращается в уполномоченный банк для открытия счета эскроу. В момент открытия счета эскроу денежные средства в счет оплаты договора долевого участия на счет эскроу не зачисляются.

5. Договор долевого участия регистрируется в Росреестре.

6. Участник долевого строительства предоставляет зарегистрированный договор долевого участия в уполномоченный банк, зачисляет денежные средства на счет эскроу.

7. Застройщик завершает строительство объекта недвижимости, получает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, регистрирует право собственности на один объект долевого строительства, входящий в состав построенного объекта недвижимости; размещает информацию в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС), передает подтверждающие документы/информацию в уполномоченный банк.

8. Уполномоченный банк проверяет факт наступления события для выплаты застройщику денежных средств со счетов эскроу. По итогам проверки уполномоченный банк перечисляет застройщику внесенные на счет эскроу средства либо направляет их:

- на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или

- на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

9. Договор счета эскроу прекращается, счет эскроу закрывается.

Требования и ограничения по счету эскроу.

К счету эскроу, открываемому в рамках расчетов по договору долевого участия, предъявляется ряд требований/ограничений:

1. Счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве открывается в соответствии с Гражданским кодексом РФ с учетом особенностей, установленных Законом № 214-ФЗ.

2. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются.

3. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

4. Денежные средства на счете эскроу, открытом физическим лицом (депонентом) для расчетов по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Законом № 214-ФЗ, подлежат страхованию АСВ в период со дня их размещения на счете эскроу:

- до дня представления застройщиком уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося объекта недвижимости и сведений ЕГРН, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав объекта недвижимости, или сведений о размещении указанной информации в ЕИСЖС либо

- до истечения срока условного депонирования.

При этом страховая сумма по счету эскроу, открытому в рамках расчетов по договору долевого участия, составляет 100% остатка, размещенного на счете эскроу, но не более 10 млн. руб.

5. Денежные средства, размещенные на счете эскроу, защищены от обращения взыскания, ареста, принятия обеспечительных мер.

6. Срок условного депонирования по договору счета эскроу не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию строящегося объекта недвижимости, указанного в проектной декларации.