

УДК 347.45/.47

DOI 10.34076/2658-512X-2020-6-3-8

Березина Елена Александровна (ea_berezina@mail.ru)

ORCID: 0000-0002-8951-6323

Студентка Нижегородского государственного
университета им. Н. И. Лобачевского**Elena A. Berezina**

ORCID: 0000-0002-8951-6323

State University of Nizhny Novgorod named after N. I. Lobachevsky
Student

Научный руководитель:

Крючков Роман Анатольевичдоцент кафедры гражданского права и процесса
Нижегородского государственного университета

им. Н. И. Лобачевского

кандидат юридических наук

Academic supervisor:

Roman A. Kryuchkov

Assistant Professor of the Department of Civil Law and Civil Procedure

State University of Nizhny Novgorod named after N. I. Lobachevsky

Candidate of Juridical Sciences

**Счета эскроу в долевом строительстве
Escrow Account in the Joint Construction**

Для цитирования: Березина Е. А. Счета эскроу в долевом строительстве // Уральский журнал правовых исследований. 2020. № 6. С. 3–8. DOI 10.34076/2658-512X-2020-6-3-8.

For citation: E. A. Berezina, 'Escrow account in the joint construction', Ural Journal of Legal Research, 2020, No. 6. pp. 3–8. DOI 10.34076/2658-512X-2020-6-3-8.

Аннотация: В статье рассматриваются основные законодательные изменения, которые были введены в результате перехода на проектное финансирование строительства многоквартирных домов. В рамках данной работы исследуются различные точки зрения относительно использования эскроу-счетов в долевом строительстве. Автором предлагаются конкретные законодательные изменения, направленные на совершенствование использования механизма эскроу-счетов.

Ключевые слова: объект незавершенного строительства, дорожная карта, эскроу-счета, депонирование денежных средств, участник долевого строительства.

Abstract: The article reviews the main legislative changes that were introduced as a result of the transition to project financing of the apartment building construction. Within this work, different viewpoints regarding the use of escrow accounts in participatory construction are studied. The author proposes certain legislative changes that are aimed at improvement of the escrow accounts use.

Keywords: object of the construction in progress, road map, escrow account, depositing funds, participant in shared-equity construction.

На сегодняшний день тысячи людей в разных регионах нашей страны пострадали от неправомерных действий застройщиков. Нижегородская область также не является исключением, в ней находятся десятки незавершенных объектов долевого строительства.

Строительство жилого комплекса «Новинки Smart City» в г. Нижнем Новгороде, количество обманутых дольщиков по которому составляет 1900 человек, осуществляла группа компаний «Квартстрой». От неправомерных действий группы компаний «Квартстрой» пострадали 2,6 тысячи человек, что составляет 74% обманутых дольщиков в регионе [1].

Основные причины появления долгостроев – нерешенность вопроса относительно земельных участков, на которых осуществляется строительство, финансовое состояние застройщика и протесты жителей против точечной застройки.

Например, жители г. Нижнего Новгорода создали петицию против строительства ЖК «Дом на набережной». Жители близлежащих домов утверждают, что застройщик не проводил противооползневые мероприятия по краю откоса и из-за этого может разрушиться не только новый жилой комплекс, но и дома, которые уже построены [9].

Важным этапом в решении проблемы долгостроев стали поручения Президента РФ Правительству РФ в 2016 году [2]. Президент дал поручения о принятии мер по совершенствованию учета пострадавших дольщиков, по установлению критериев, в соответствии с которыми дома будут относиться к числу проблемных, по возмещению ущерба пострадавшим гражданам в результате неправомерных действий застройщика. Важным итогом данных поручений является также то, что мероприятия по решению проблем пострадавших граждан, чьи права нарушены недобросовестным застройщиком, были включены в перечень показателей для оценки эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ.

Факт существования незавершенных объектов долевого строительства отражается на эффективности деятельности органов исполнительной власти субъекта РФ, ведет к контролю за строящимися объектами в регионах и к принятию превентивных мер.

На основании поручений Президента РФ Правительство в 2017 году утвердило дорожную карту, которая представляет собой план-график по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.¹

Дорожная карта включает в себя три основных этапа. На 2020 год приходится третий, завершающий этап, который влечет за собой полный переход на применение механизма эскроу-счетов при заключении договоров участия в долевом строительстве. Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 25.12.2018 № 478-ФЗ² явилось результатом необходимости ужесточения правил привлечения застройщиками денежных средств дольщиков. С 1 июля 2019 года введено проектное финансирование строительства многоквартирных домов, которое позволяет решить проблему обманутых дольщиков. Проектное финансирование заключается в том, что

1 Об утверждении формы плана-графика по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены: распоряжение Правительства Российской Федерации от 26.05.2017 г. № 1063-р (ред. от 01.10.2020 г. № 2520-р) // «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217615/ (дата обращения: 18.10.2020).

2 О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон Рос. Федерации от 25.12.2018 г. № 478-ФЗ // «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314260/ (дата обращения 18.10.2020).

денежные средства дольщиков будут заблокированы на специальном счете в банке до момента введения застройщиком дома в эксплуатацию.

Принципиально новая схема финансирования строительства многоквартирных с использованием эскроу-счетов выглядит следующим образом. Участник долевого строительства подписывает с девелопером договор долевого участия, который в силу прямого указания закона подлежит государственной регистрации. После регистрации договора долевого участия дольщик, застройщик и банк подписывают трехсторонний договор об открытии эскроу-счета. В данном договоре отражаются все существенные условия, а также условия о блокировании денежных средств и порядок их перечисления на счет застройщика после выполнения им обязательств.

«Характеризуя в общем смысле сущность эскроу как депонирование (сохранение, блокирование) определенного имущества, договор счета эскроу можно обозначить как узконаправленный частный случай эскроу-отношений, в силу ограниченности субъектов договора, предмета и содержания. Имея общую правовую природу, договор эскроу-счета и договор условного депонирования (эскроу) можно соотносить как частное и общее» [3, с. 3].

В соответствии со ст. 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ³ (далее – ФЗ «О долевом строительстве») участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открытый в уполномоченном банке. После введения в Российской Федерации проектного финансирования застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на свои собственные либо заемные средства. В случае если строительство многоквартирного дома осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, то уполномоченным банком является банк, который предоставил такой кредит.

В законе нет прямого указания на то, чтобы дольщик оформлял ипотечный кредит только в том банке, который будет открывать эскроу-счет и выдавать целевой кредит застройщику.

Если участник долевого строительства покупает недвижимость с привлечением денежных средств по ипотечному кредиту, то деньги на эскроу-счет переводит банк-кредитор. И как только денежная сумма поступает на специальный счет, обязательства участника долевого строительства по оплате договора долевого участия считаются выполненными.

В целом эксперты оценивают переход на проектное финансирование положительно, обращая внимание, что государством будет реализована важная социальная цель, которая с помощью применения эскроу-счетов будет обеспечивать участникам долевого строительства их конституционное право на жилище [4].

Также экспертами было отмечено то, что с введением эскроу-счетов с рынка уйдут ненадежные и непрофессиональные компании-застройщики, а взаимодействие с банками повысит дисциплину строительных компаний. Особое внимание уделяется также банковскому контролю, в соответствии с которым введен запрет на нецелевое использование средств. Контрольные полномочия, данные банкам, позволяют кредитным организациям отклонять сомнительные операции, если возникнут основания полагать, что деньги используются не по целевому назначению.

Другими словами, произошло перераспределение рисков в сторону застройщика и банка, а риски покупателя существенно снизились.

³ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон Рос. Федерации от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 13.07.2020 г.) // «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (дата обращения: 18.10.2020).

Эксперты и аналитики также отмечают, что использование эскроу-счетов не гарантирует, что компания-застройщик и банк, который депонирует денежные средства дольщика, не могут быть признаны банкротами [4]. В частности, о вероятности того, что застройщик, который осуществляет строительство с использованием эскроу-счетов, может быть банкротом, говорится в ст. 201.12-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ.⁴

Пункт 10 статьи 15.4 Федерального закона «О долевом строительстве» также не исключает наступления страхового случая в отношении уполномоченного банка, в котором открыт эскроу-счет. В данном случае застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор эскроу-счета с другим уполномоченным банком. Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 г. «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве» № 697⁵ утверждены критерии которым должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие эскроу-счетов, для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

Например, обязательным является наличие у банка кредитного рейтинга не ниже уровня «BBB-(RU)» или «ruBBB-» по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации, присвоенными кредитными рейтинговыми агентствами. Также банк должен иметь универсальную лицензию и участвовать в системе обязательного страхования вкладов. Средства на эскроу-счетах застрахованы Агентством страхования вкладов на сумму до 10 млн. рублей.

В соответствии со ст. 73.3 ФЗ «Об исполнительном производстве»⁶ на имущество, переданное на депонирование эскроу-агенту, в том числе на денежные средства, находящиеся на эскроу-счете, не может быть обращено взыскание по долгам эскроу-агента, депонента или бенефициара. «Этот иммунитет не абсолютен, поскольку Законом об исполнительном производстве допускается обращение взыскания не на сами средства, находящиеся на эскроу-счете, а на имущественное право (требование) к эскроу-агенту по долгам бенефициара» [5, с. 615].

Несмотря на удорожание стоимости квартир в связи с переходом на проектное финансирование, использование эскроу-счетов является популярным не потому, что является в настоящее время единственно возможным вариантом приобретения недвижимости, а потому, что в данном случае эффективно работает механизм защиты прав дольщика.

По данным Волго-Вятского ГУ Банка России, к началу апреля 2020 года было открыто 2379 эскроу-счетов на которых хранится 7 млрд. руб. [6]. По информации управления, Нижегородская область занимает среди 11 регионов Приволжского федерального округа второе место как по количеству открытых счетов, так и по сумме депонированных на них средств [6].

4 О несостоятельности (банкротстве): федер. Закон Российской Федерации от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ (ред. от 13.07.2015 г.) // «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/ (дата обращения: 18.10.2020).

5 Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве»: Постановление Правительства Рос. Федерации от 18.06.2018 г. № 697 (ред. от 16.05.2019 г.) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2018. № 27. Ст. 4066.

6 Об исполнительном производстве»: федер. Закон Российской Федерации от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ (ред. от 31.07.2020 г.) // «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_71450/ (дата обращения: 18.10.2020).

К дальнейшему усовершенствованию действия механизма эскроу-счетов в долевом строительстве необходим комплексный подход, с целью обеспечения максимально выгодных и безопасных условий для всех участников правоотношения.

Наиболее верным, по мнению автора, считается подход, основанный на совмещении двух законодательных инициатив, который позволит обеспечить баланс интересов.

Одна законодательная инициатива настаивает на том, чтобы эскроу-счета постепенно открывались для застройщиков пропорционально выполненным строительным работам. Одной из предпосылок для такой законодательной инициативы является инфляция: «Строительная компания, которая не может пользоваться денежными средствами покупателей квартир и вкладывать их в дальнейшее развитие своей строительной деятельности, рискует потерять часть стоимости денег – их прибыль» [7, с. 4].

Завершение каждого этапа строительства должно подтверждаться актом приема-передачи работ, и только после подписания акта застройщик может получить часть денежных средств. Такая схема меньше позволяет компаниям-застройщикам зависеть от банков, но, если застройщикам будет предоставлен постепенный доступ к эскроу-счетам, это может привести к рискам появления объекта незавершенного строительства на финальных стадиях.

Вторая законодательная инициатива основана на начислении процентов по эскроу-счетам. Предполагается, что проценты в данном случае будут начисляться на отдельный счет участника долевого строительства. В настоящее время, согласно ст. 15.5 ФЗ «О долевом строительстве», проценты на сумму денежных средств, находящихся на эскроу-счете, не начисляются.

Необходимо также узаконить и право банка на получение вознаграждения за выполнение функций эскро-агента, которое также не выплачивается в соответствии с вышеназванной статьей.

«Новизна правовой конструкции эскроу-счета на практике проявляется в относительно неопределенном толковании ряда положений о договоре эскроу-счета. Стоит отметить, что многие ученые-юристы приходят к тому, что конструкция эскроу в действующем гражданском законодательстве требует унификации для ее надлежащего функционирования» [8, с. 216].

Применение эскроу-счетов выводит взаимоотношения между застройщиком и дольщиком на принципиально новый цивилизованный уровень. Использование специализированных счетов создает дополнительный механизм защиты прав дольщиков и позволяет искоренить недобросовестных застройщиков со строительного рынка, однако представляется необходимым дальнейшее реформирование долевого строительства, основанное на комплексном походе.

Библиографический список

1. Сергей Астафьев, Единый оператор по решению проблем «обманутых дольщиков» создается в Нижегородской области. URL: <https://nn.dk.ru/news/edinyy-operator-po-resheniyu-problem-obmanutyh-dolschikov-sozdaetsya-v-nizhegorodskoy-oblasti-237111470> (дата обращения: 18.10.2020 г.).
2. Перечень поручений Президента по итогам проверки исполнения решений главы государства по вопросам защиты прав граждан-участников долевого строительства // Сайт Президента РФ. URL: <http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/52653> (дата обращения: 18.10.2020 г.).
3. Батин В. В. «Договор условного депонирования (эскроу) и договор счета эскроу: соотношение обязательств и перспективы существования» // Юридическая наука. 2014. № 2. С. 67–69.

4. Проектное финансирование строительства жилья: плюсы и минусы реформы // Сайт информагентства «РБК». URL: <https://realty.rbc.ru/news/5c63d9ac9a79473a78550fd9> (дата обращения: 18.10.2020 г.).
5. Игнатова Н. Б. «Плюсы и минусы применения счета эскроу в сфере долевого строительства» // Уральский журнал правовых исследований. 2019. № 5(6). С. 612–620.
6. На эскроу-счетах в Нижегородской области хранится 7 миллиардов рублей // Сайт информагентства «РБК». URL: <https://nn.rbc.ru/nn/freenews/5eac2d149a7947610b3dc118> (дата обращения: 18.10.2020 г.).
7. Магомедов М. С. «Влияние введения эскроу-счетов в строительную отрасль» // Наука без границ. 2019. № 10(38). С. 5–12.
8. Гачина А. А., Бурибаев Т. Н. «Актуальные проблемы применения счета эскроу в контексте договора участия в долевого строительстве» // Евразийское Научное Объединение. 2019. № 7 (53). С. 213–217.
9. Нижегородцы просят губернатора остановить стройку «Дома на набережной» // zercalo.org. URL: <https://www.zercalo.org/news/22410-nizhegorodtsy-prosyat-gubernatora-ostanovit-strojku-doma-na-naberezhnoj> (дата обращения: 18.10.2020).

References

1. Sergey Astafyev, *The Single Operator for Solving of Defrauded Shareholders Problems Is Being Established in Nizhny Novgorod Region*, <https://nn.dk.ru/news/edinyy-operator-po-resheniyu-problem-obmanutyh-dolschikov-sozdaetsya-v-nizhegorodskoy-oblasti-237111470> (assessed October 18, 2020).
2. The Official Website of The President of Russian Federation, *The List of Presidential Instructions Upon Verification of Implement of the Head's of State Decisions Regarding Protection of Rights of Citizens-Participants in Shared-Equity Construction*, <http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/52653> (assessed October 18, 2020).
3. Batin V. V., *Escrow Agreement and Escrow Account Agreement: Correlation of Obligations and Prospects of Existence* (2014) *Legal Science 2*, at 67–69.
4. The 'RCB' Information Agency Website, *Project Financing of the Dwelling Construction: Pros and Cons of the Reform*, <https://realty.rbc.ru/news/5c63d9ac9a79473a78550fd9> (assessed October 18, 2020).
5. Ignatova N. B., *Pros and Cons of the Escrow Account in the Participatory Shared Construction* (2019) *Ural Journal of Legal Research 5(6)*, at 612-620.
6. The 'RCB' Information Agency Website, *On the Nizhny Novgorod Region's Escrow Account 7 Billion Rubles Are Stored*, <https://nn.rbc.ru/nn/freenews/5eac2d149a7947610b3dc118> (assessed October 18, 2020).
7. Magomedov M. S., *Impact of the Introduction of Escrow Account in Construction Activities* (2019) *Science Without Borders 10 (38)*, at 5–12.
8. Gachina A. A., Buribaev T. N., *Relevant Problems of Using the Escrow Account in the Context of the Participatory Share Construction Agreement* (2019) *Eurasian Scientific Association 7 (53)*, at 213–217.
9. *Nizhny Novgorod Residents ask the Governor to stop the 'House-on-Promenade' Construction*, Zercalo.org, <https://www.zercalo.org/news/22410-nizhegorodtsy-prosyat-gubernatora-ostanovit-strojku-doma-na-naberezhnoj> (assessed October 18, 2020).