

РАЗДЕЛ 4. ГОСУДАРСТВО И ПРАВО

УДК 347.4



Фомин Илья Евгеньевич

аспирант,

Институт государства и права,

Байкальский государственный университет,

г. Иркутск, Российская Федерация,

e-mail: fomin_ak@mail.ru

НЕДОСТАТКИ ПРИМЕНЕНИЯ СЧЕТА ЭСКРОУ В ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЯХ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Аннотация. Реформирование института долевого строительства, посредством внедрения в правовую материю принципиально нового механизма расчетов между сторонами договора, дало обширную почву для исследований в данной области. В статье освещаются проблемные моменты интеграции банковского счета эскроу в договорные отношения долевого участия в строительстве. В ходе изучения вопроса автором выделяются и обосновываются недостатки применения данного механизма расчетов, как для участников договорных правоотношений, так и для экономики страны в целом.

Ключевые слова: банковский счет эскроу, договор долевого участия в строительстве, купля-продажа недвижимости, защита гражданских прав.

Ilya E. Fomin

Postgraduate Student,

Institute of State and Law,

Baikal State University,

Irkutsk, Russian Federation,

e-mail: fomin_ak@mail.ru

DISADVANTAGES OF USING THE ESCROW ACCOUNT IN CONTRACTUAL RELATIONS OF EQUITY PARTICIPATION IN CONSTRUCTION

Abstract. The reform of the institution of shared-equity construction, through the introduction of a fundamentally new mechanism of settlements between the parties to the contract into the legal matter, has provided a broad basis for research in this area. The article highlights the problematic aspects of the integration of the escrow bank account into the contractual relations of equity participation in construc-

tion. In the course of studying the issue, the author identifies and justifies the disadvantages of using this payment mechanism, both for participants in contractual legal relations, and for the country's economy as a whole.

Keywords: bank account, escrow, contract of share participation in construction, sale and purchase of real estate, protection of civil rights.

В России, способ покупки недвижимости, посредством участия в долевом строительстве, является весьма востребованным. Так по состоянию на 01.12.2020 г., в соответствии с информацией, размещенной на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации (далее – ЦБ РФ), Общий объем средств, размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу, превысил 1,01 трлн рублей [5]. Интерес покупателей в данном случае обусловлен, прежде всего, тем, что цена на еще не возведенный объект недвижимости существенно ниже введенного в эксплуатацию. Однако, данная выгода, предполагает соответствующие риски. Проблема обманутых дольщиков и «недостроя» в стране, является одной из насущных вот уже несколько лет. Недобросовестные застройщики, изобретают различные мошеннические схемы, которые позволяют им завладеть денежными средствами участников долевого строительства и при этом «заморозить» стройку на неопределенное время. Для защиты прав участников долевого строительства (дольщиков), в 2004 г. был принят Федеральный закон № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [1] (далее – ФЗ №–214). Закон не оправдал ожиданий и по истечении нескольких лет, законодатель решил в корне пересмотреть механизм привлечения средств участников долевого строительства застройщиками. Правительством Российской Федерации 21 декабря 2017 г. был разработан План мероприятий по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риски для граждан [3]. 25 декабря 2018 г. Вступил в силу Федеральный закон № 478–ФЗ «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» [2] который установил обязанность застройщиков с 1 июля 2019 г. привлекать денежные средства граждан для участия в договоре долевого строительства через специальный банковский счет эскроу.

Основаниями открытия счета эскроу по договору участия в долевом строительстве являются: наличие договора участия в долевом строительстве, предусматривающего условия об оплате посредством размещения средств участника долевого строительства на счете эскроу. В соответствии с Положением Банка России от 27 февраля 2017 г. № 579–П «О Плате счетов бухгалтерского учета для кредитных организаций и порядке его применения» разъ-

ясняется, что счета эскроу, предназначенные для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, следует открывать физическим и юридическим лицам на тех же балансовых счетах, на которых им открыты текущие, расчетные счета. [4] Документы для открытия счета предоставляются в банк, выдавший целевой кредит застройщику либо иной, но включенный в перечень банков правомочных открывать данные счета по договорам участия в долевом строительстве. Договор счета эскроу является трехсторонним и заключается между покупателем (депонентом), продавцом (бенефициаром) и банком (эскроу-агентом). Депонентом денежные средства (цена договора) на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве. В период нахождения на счете эскроу депонируемой суммы, проценты на нее не начисляются. Вознаграждение банку (эскроу-агенту) не выплачивается.

Внесенная участником долевого строительства на счет эскроу денежная сумма, передается застройщику не позднее десяти рабочих дней после представления им:

- разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости;
- сведений подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства;
- сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

Депонируемые денежные средства перечисляются банком непосредственно на счет застройщика или направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору, если в нем присутствует соответствующее условие.

На первый взгляд механизм является безупречным с правовой точки зрения. Средства покупателя защищены и находятся на сохранении у третьей незаинтересованной стороны. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком своих обязанностей, сумма будет возвращена покупателю. Полностью исключаются случаи мошенничества, поскольку интерес застройщика завершить строительство объекта очевиден, и продиктован спецификой договора счета эскроу. Однако любая законодательная инициатива нуждается в апробации, нам же предстоит выделить недостатки ее применения.

Во-первых, п. 5 ст. 15.5 ФЗ №–214, указывает, что проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Это значит, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком своих обязанностей по договору участия в долевом строительстве, покупателю вернется депонируемая сумма, без учета инфляционных потерь. Средняя продолжительность строительства многоквартирного дома варьируется 2-3 годами. Все это время депонируемая покупателем сумма находится в банке. Федеральная служба государственной статистики отмечала уровень инфляции в 3% на 2019 год. [6] За 2-3 года покупательная способность денежных средств депонента уменьшится на 8-10%. С учетом того, какими темпами растут цены на недвижимость, в случае расторжения договора участия в долевом строитель-

стве, схожий по характеристикам объект недвижимости (район расположения, площадь, этажность и т.п.), который покупатель надеялся получить изначально, он уже приобрести не сможет.

Во-вторых, до внесения изменений в части обязательного применения счета эскроу при расчетах по договорам долевого участия в строительстве, застройщики имели возможность распоряжаться средствами вкладчиков, а с учетом собственных средств компании, у них не было нужды кредитоваться в банках. Сейчас же, ситуация складывается таким образом, что собственных средств у небольших и средних строительных компаний мало, а получить необходимое кредитование сложно ввиду ограниченности его обеспечения, плохого бизнес-плана, финансовой неустойчивости и иных сопутствующих факторов. Соответственно местный строительный рынок будут осваивать крупные, федеральные застройщики, что может привести к монополизации в данной сфере. Некоторые строительные компании Иркутской области, уже сейчас переходят с гражданского строительства на промышленное.

В-третьих, некачественное строительство. В интересах застройщика, при существующем механизме расчетов, создать объект недвижимости как можно быстрее, ведь от этого зависит возможность получить доступ к депонируемым средствам, а так же сумма конечной прибыли. Строительные компании, которым все же удастся получить возможность привлечь средства дольщиков, необходимо будет оперативно осваивать свои и заемные средства банка, дабы очередной финансовый кризис не способствовал увеличению цен на строительные материалы. Иными словами бюджет застройщика ограничен, в случае его дефицита, не останется ничего кроме как сокращать стоимость строительства, путем уменьшения количества и качества материала.

В-четвертых, увеличение стоимости жилой недвижимости. Сейчас законодатель пытается стабилизировать рынок путем уменьшения ставки рефинансирования и как следствия процента ипотечных ставок. Разрабатываются программы поддержки молодых и многодетных семей. Однако реальные доходы граждан снизились. Прогнозируемо, что «вторичка» будет увеличиваться в цене на фоне спада качества строительства новостроек. Как следствие мы будем иметь некачественное жилье по крайне высоким ценам.

Итак, нами были выделены и обоснованы четыре основные проблемы интеграции счета эскроу в договорные отношения участия в долевом строительстве. Решить их возможно исключительно, законодательным путем, однако можно говорить о том, что идея применения данного механизма расчетов по договорам участия в долевом строительстве является инновационной и крайне интересной с правовой точки зрения.

Список использованной литературы

1. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон РФ от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ: (ред. 27 апреля 2019) // СПС «КонсультантПлюс».

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: Федер. закон РФ от 25 дек. 2018 г. № 478-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

3. План мероприятий по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риски для граждан: утв. Правительством Российской Федерации от 21 декабря 2017 г. // СПС «КонсультантПлюс». Документ опубликован не был.

4. О Плане счетов бухгалтерского учета для кредитных организаций и порядке его применения: Положение Банка России от 27 февраля 2017 г. № 579-П // СПС «КонсультантПлюс».

5. Центральный банк Российской Федерации : офиц. сайт. — Москва, 2021. — URL: <https://cbr.ru/> (дата обращения 15.01.2021).

6. Федеральная служба государственной статистики: офиц. сайт. — Москва, 2021. — URL: <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения 26.01.2020).