

УДК 347.45.47

**Болдырев Вячеслав Евгеньевич***студент,**кафедра предпринимательского и финансового права,**Байкальский государственный университет,**г. Иркутск, Российская Федерация,**e-mail: Boldyrev2000Yugansk@mail.ru*

СЧЕТ ЭСКРОУ КАК СПАСЕНИЕ ОТ НЕДОБРОСОВЕСТНОГО ЗАСТРОЙЩИКА

Аннотация. Банкротство застройщика – распространенная проблема российского рынка недвижимости, последствия которой особенно тяжелы для дольщика, ведь он теряет по независящим причинам денежные средства, которые были заложены для нового жилья. Особенно скандальным явлением считается, когда именно из-за застройщика по причине его недобросовестности сдача в эксплуатацию жилья затягивается на долгие годы, а ситуация накаляется до такого предела, что заставляет действовать законодателя и в целях обезопасить дольщика от рисков, вводить на рынок жилья новеллу для российского законодательства – счет эскроу. В данной статье проводится анализ, кому с учетом данной новеллы в российском праве выгоден счет эскроу, и каковы последствия данного решения законодателя для застройщика.

Ключевые слова: счет эскроу, долевое строительство, дольщик, застройщик, банкротство.

Vyacheslav E. Boldyrev*Student,**Department of Business and Financial Law,**Baikal State University,**Irkutsk, Russian Federation,**e-mail: Boldyrev2000Yugansk@mail.ru*

ESCROW ACCOUNT AS A SALVATION FROM AN UNSCRUPULOUS DEVELOPER

Abstract. Builder's bankruptcy is a common problem of the Russian real estate market, the consequences of which are particularly severe for the shareholder, because he loses the money that was pledged for a new home for reasons beyond his control. A particularly scandalous phenomenon is considered when it is because of the builder's bad faith that the commissioning of housing is delayed for many years, and the situation heats up to such a limit that makes the legislator act and in order to protect the shareholder from the risks, to introduce a novelty for the Russian legislation housing market – escrow account. This article analyzes who benefits from this novelty in the

Russian law escrow account, and what are the consequences of this decision of the legislator for the builder.

Keywords: escrow account, equity construction, equity holder, developer, bankruptcy.

Банкротство застройщиков – распространенное явление в судебной практике. Уже многие годы обманутые дольщики пытаются привлечь внимание к данной проблеме не только путем судебных процессов, в которых всегда присутствует фактор скандальности, но и путем пикетов, например, 1 июня 2021 года обманутые дольщики ЖК «Царицыно-2», которые ждут квартиры уже 7 лет провели пикет у здания правительства Москвы, чтобы привлечь внимания к данной проблеме [1]. При этом банкротство застройщика спасает от проблем, которые переходят на плечи собственников. Такая ситуация возникла в Иркутске на ул. Пискунова, 40. Она связана с недостроенным многоквартирным домом, который был признан самовольной постройкой, и, по мнению экспертов, в здании присутствуют многочисленные отклонения от строительных норм, а компания – застройщик объявлена банкротом в 2015 году, в 2019 году вовсе была исключена из реестра юридических лиц. По мнению администрации г. Иркутска, обязанность по сносу дома теперь лежит именно на собственниках жилья, хотя Октябрьским районным судом г. Иркутска данное решение администрации было отменено [2].

И к сожалению, недобросовестных застройщиков все больше и больше: только лишь по Московской области за 2021 год около 40 застройщиков нарушили сроки сдачи в эксплуатацию жилых комплексов – от 6 месяцев до 117 месяцев [3].

Укоренившаяся проблема обманутых дольщиков не могла остаться без внимания законодателя, и с 1 июля 2019 года квартиры в новостройках начали продаваться с использованием счетов эскроу в обязательном порядке – застройщики больше не смогут напрямую привлекать деньги дольщиков.

Эскроу-счет в долевом строительстве – это специальный счет, открываемый в банке, на котором «замораживаются» деньги дольщика на период строительства дома, и передаются застройщику только после того, как тот исполнит свои обязательства перед дольщиком [4].

Благодаря введению счета эскроу, денежные средства дольщика остаются неприкосновенными на все время выполнения работ и в случае, если дом не построен в срок, средства возвращаются дольщику. При этом открыть счет эскроу дольщику можно только в уполномоченной для этого в финансовой организации, на 1 декабря 2021 год на открытие счета эскроу уполномочены 89 финансовых организаций [5]. Однако в связи с мощным санкционным давлением со стороны западных стран, государство в рамках антикризисных мер поддержки строительной отрасли рассматривает возможность наделить правом застройщика досрочно открыть счет-эскроу, что будет считаться верным шагом – застройщик вынужден брать кредиты, а с учетом высокой ключевой ставки это видится проблематичным.

Но данные правила долевого строительства применяются только к тем застройщикам, которые получили разрешения после 1 июля 2018 года. Для тех же, кто начал привлечение средств граждан до этой даты, законом установлен срок в два месяца для открытия отдельного расчетного счета в уполномоченном банке по каждому разрешению на строительство. Де-факто даже с 1 июля 2019 года эскроу станут обязательными лишь для тех проектов, где до этой даты не было зарегистрировано ни одного договора долевого участия [6].

Как показывает практика, счет эскроу гораздо выгоднее, чем иные сделки с недвижимостью, к примеру, такие как аккредитив. Конечно же аккредитив тоже называют безопасным видом передачи денег, а сам банк также выступает в некоторой степени гарантом правильных взаиморасчетов по сделке, но присутствуют риски, связанные с банкротством банка: люди теряют средства, лежащие на счете в этом банке, а вот содержимое банковских ячеек принадлежит их арендаторам. В случае же с счетом эскроу, то банкротство банка крайне невыгодно и самому застройщику, так как фактически деньги, зачисленные на данный счет, уже принадлежат ему, в данной ситуации застройщик должен будет заключить договор с новым агентом, который откроет новый счет и туда будут переведены застрахованные деньги.

Сами девелоперы перешли от долевого строительства к финансированию с использованием данных счетов, но также возникает вопрос: если застройщик не получает в свое распоряжение денежных средств от дольщика, то на какие средства идет строительство многоквартирного дома?

В данном случае денежные средства в виде проектного финансирования предоставляет сам банк, который является «держателем» счетов эскроу, но предоставляет уже в виде кредита, под проценты, в то время как раньше деньги дольщиков доставались застройщику без процентов. Несмотря на успех применения счета эскроу в этом и кроется проблема: увеличение стоимости строительства жилья и, следовательно, стоимости покупки жилья, а сам застройщик становится полностью зависимым от банка, который осуществляет открытие и обслуживание данных счетов.

В то же время указанные изменения привели к положительному эффекту: в частности, счет эскроу обеспечил стабильность во время экономического кризиса, вызванного пандемией новой коронавирусной инфекции. К примеру, колебания цен на стройматериалы, сезонные повышения и снижение активности покупателей, корректировка государственной политики в сфере строительства и поддержки покупателей – меньше влияют на ценообразование застройщиков, чем во времена, когда их бизнес зависел от потока средств дольщиков.

В настоящий момент на счетах эскроу накоплено около 2,6 трлн руб. средств граждан, что было подсчитано в «Дом.РФ». Это на 33% больше, чем текущая выборка кредитов по проектному финансированию застройщиками. То есть продажи в новостройках растут быстрее, чем застройщики осваивают средства выделенных кредитных линий. Высокая наполненность счетов эскроу позволяет банкам предлагать пониженные ставки по проектному финансированию:

по данным Банка России на 1 сентября 2021 года, средние ставки по проектному финансированию составляли 1,6-4,7% в зависимости от федерального округа [7].

Эскроу в некой мере стал выгоден застройщику, так как он позволил в период пандемии ему выжить, но в особом выигрыше оказался именно дольщик, так как использование механизма эскроу приводит к снижению рисков при недобросовестном поведении застройщика. При этом все также возникает ряд вопросов к данному счету, введение счетов эскроу не спасает от банкротства застройщика, так как всегда основные причины банкротств – это неэффективность стратегии введения деятельности, намеренное хищение средств и нестабильный рынок. В данной ситуации законодатель действовал именно в интересах дольщиков, так как от банкротства застройщика первым делом всегда «страдают» денежные средства дольщика.

И конечно введение счета эскроу «очищают» рынок недвижимости от недобросовестных застройщиков. Но стоит отметить, что счет эскроу – новшество в российском законодательстве и до конца еще не урегулирован, что приводит к множеству вопросов к законодателю. В частности, до введения счетов эскроу застройщик мог снижать стоимость квадратного метра, а сейчас из-за зависимости от финансовых организаций, он этого сделать не сможет. Также совсем непонятно, возможно ли получить рассрочку за покупку квартиры. Кроме того, в случае, когда дольщик покупает квартиру в ипотеку, какой интерес платить проценты банку, если цена застройщика уже будет конечной (застройщик заложит в цену себестоимость, прибыль, банковские проценты и возможное удорожание материалов).

Таким образом, счет эскроу – совершенно новая модель в долевом строительстве и не совсем ясно, насколько данная модель будет устойчива в случае банкротства крупных застройщиков или какого-либо иного кризиса.

Самая главная задача законодателя в данном случае – именно защита дольщика от недобросовестного застройщика, что и было выполнено, так как при банкротстве застройщика, денежные средства дольщика защищены и будут ему возвращены. Однако, обещание обезопасить от множества факторов, приводящих к банкротству застройщика, не было выполнено, что ставит застройщика в трудное положение и полную зависимость от условий банка – если дольщику банк при открытии счета эскроу никаких процентов не начисляет, то застройщик вынужден брать у того же банка кредит и под проценты, что приводит к росту цен на строительство жилья, а значит неминуем и рост цен на недвижимость.

В связи с мощным санкционным давлением со стороны западных стран, Правительство РФ рассматривает возможность в рамках антикризисных мер поддержки строительной отрасли наделить правом застройщиков досрочно открыть счет-эскроу [8], что будет считаться верным шагом, так как застройщик вынужден брать кредиты, а с учетом высоким ключевой ставки это считается проблемным, на данный момент застройщикам предлагаются кредиты с базовой ставкой около 26%, ранее она колебалась в районе 10-12%.

При этом возобновляются риски для дольщиков в случае такого решения, и вариант поэтапного раскрытия счетов является самым нейтральным и верным

при решении данных проблем, например: при готовности объекта на 70% на счетах эскроу остается 50% средств, необходимых для обеспечения строительства, а накопленное сверх этой суммы застройщик получает досрочно [9].

С учетом нынешних событий данная проблема становится все более актуальной, так как в связи с новыми санкциями страдает каждая отрасль экономики государства, что открывает возможность перестроить механизмы экономики на более независимый от любых негативных внешних факторов вариант, что также касается и деятельности застройщика.

Список использованной литературы

1. Обманутые дольщики ЖК «Царицыно» пришли к мэрии Москвы: их дети уже выросли, а квартир так и нет. Novostroy Москва. – URL: <https://www.novostroy.ru/news/investors/obmanutye-dolshchiki-zhk-tsaritsyno-prishli-k-merii-moskvy-ikh-deti-uzhe-vyrosli-a-kvartir-tak-i-net/> (дата обращения: 06.05.2022).
2. Решение от 27 ноября 2017 г. по делу № 2-514/2017. Октябрьский районный суд г. Иркутска (Иркутской области). Судебные и нормативные акты РФ. – URL: https://sudact.ru/regular/doc/fOGKb7nB3jlw/?regular-txt=Пискунова%2C+40®ular-case_doc=®ular-lawchunkinfo=®ular-date_from=®ular-date_to=®ular-workflow_stage=®ular-area=®ular-court=Октябрьский+районный+суд+г.+Иркутска+%28Иркутская+область%29®ular-judge=&_=1639736436817&snippet_pos=9998#snippet (дата обращения 06.05.2022).
3. Обманутые дольщики. Стройконтроль. – URL: <https://msk.stroykontrol.info/obmanutye-dolshchiki> (дата обращения: 17.12.2021).
4. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ //Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 40.
5. Перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697 «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» по состоянию на: – 01.12.2021.
6. Информация Росреестра от 19.07.2019 «Росреестр напоминает об изменениях в долевом строительстве» // Справочная правовая система «Консультант плюс» (дата обращения 07.05.2022).
7. Два года без банкротств: как девелоперы оценивают переход на счета эскроу. РБК Недвижимость [Электронный ресурс]. – URL:

<https://realty.rbc.ru/news/6169683f9a7947746196b215> (дата обращения 07.05.2022).

8. Госдума приняла в I чтении законопроект о праве правительства определять порядок работы с эскроу. Интерфакс Недвижимость. – URL: <https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/134585/> (дата обращения: 11.05.2022).

9. Минстрой: Раскрытие счетов эскроу не приведет к появлению обманутых дольщиков. Российская газета. – URL: <https://rg.ru/2022/03/17/minstroj-raskrytie-schetov-eskrou-ne-privedet-k-poiavleniiu-obmanutyh-dolshchikov.html> (дата обращения: 11.05.2022).