

*Серопол Диана Игоревна  
студентка юридического факультета  
Кубанского государственного аграрного университета имени И.Т.  
Трубилина  
Россия, г. Краснодар*

## **СЧЕТ ЭСКРОУ КАК СПОСОБ ЗАЩИТЫ ПРАВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Аннотация**

*Автором проанализированы особенности действия такого способа защиты прав участников долевого строительства как использование счетов эскроу. Выявлены несовершенства действующего механизма, в частности, законодателем не учтены темпы роста инфляции. Автором предложены пути решения выявленных проблем, связанных с несовершенством действующего механизма.*

**Ключевые слова:** *счет эскроу, доленое строительство, защита прав, механизм, банк, инфляция.*

*Seropol Diana Igorevna  
student of the Faculty of Law Kuban State Agrarian University named after I.T.  
Trubilin  
Russia, Krasnodar*

## **ESCROW ACCOUNT AS A WAY TO PROTECT THE RIGHTS OF PARTICIPANTS IN SHARED-EQUITY CONSTRUCTION**

### **Annotation**

The author analyzes the features of such a method of protecting the rights of participants in shared-equity construction as the use of escrow accounts. The imperfections of the current mechanism were revealed, in particular, the legislator did not take into account the growth rate of inflation. The author suggests ways to solve the identified problems associated with the imperfection of the current mechanism.

**Keywords:** escrow account, shared-equity construction, rights protection, mechanism, bank, inflation.

С 1 июля 2019 года законодателем было введено в действие функционирование нового, несвойственного российскому законодательству ранее механизма защиты прав граждан-участников долевого строительства, который призван обеспечить повышенную защиту денежных средств при расчетах с застройщиком. Таковым стало открытие счетов эскроу в банках, с которым у застройщика заключен договор о проектом финансировании строительства [1].

Суть специального счета эскроу состоит в том, что денежные средства участника строительства, переведенные застройщику, будут находиться под контролем кредитной организации посредством блокирования их вывода с этого счета. Счет эскроу может открываться не в любом банке, с которым застройщик заключил договор. Так, открытие счета эскроу возможно лишь в том банке, который имеет аккредитацию Центрального Банка Российской Федерации, а также отвечают ряду требований, установленных постановлением Правительства РФ от 18 июня 2018 года № 697[2].

Если рассматривать счет эскроу как механизм защиты прав граждан-участников долевого строительства, то он гарантирует безопасность денежных средств дольщиков. Это выражается в следующем:

во-первых, внесенные на счет денежные средства хранятся до момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства. До завершения строительства денежные средства не могут использоваться;

во-вторых, те средства, которые внесены на счет эскроу в случае, если застройщик не выполняет в полном объеме свои обязательства и договор участия в долевом строительстве расторгается вне зависимости от судебного или внесудебного порядка, возвращаются дольщику в том размере, в котором они были внесены. Таким образом, устраняется проблема, связанная с взысканием денежных средств с застройщиков, внесенных по договору участия в долевом строительстве, которая существовала многие года до введения рассматриваемого способа защиты прав-граждан участников долевого строительства;

в-третьих, решается проблема, связанная с тем, когда застройщик признается банкротом. Ранее, при исследовании правовой природы отказа от исполнения договора участия в долевом строительстве нами был затронут вопрос о рисках, которые существовали для дольщиков до 2019 года при одностороннем отказе от исполнения договора и впоследствии его расторжении. При наличии счета-эскроу проблем с возвратом денежных средств дольщику в случае его банкротства не возникает.

При этом важно отметить, что согласно п. 5 ст. 15.5 Закона о долевом строительстве проценты на сумму, находящуюся на счете эскроу, не начисляются. Это означает, что участник долевого строительства, внесший денежные средства по договору участия в долевом строительстве, претендует на возврат только той суммы, которую внес, без учета возможных финансовых потерь на фоне инфляции [3]. Вследствие чего мы предлагаем внести изменения в п. 5 ст. 15.5 Закона о долевом строительстве, которые бы закрепили установленный государством механизм увеличения денежных доходов и сбережений граждан в связи с ростом потребительских цен на ту сумму денежных средств, которая находится на счете-эскроу. Так, представляется, что п. 5 ст. 15.5 Закона о долевом строительстве должен быть изложен в следующей формулировке: «Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается. Сумма денежных средств, находящихся на счете эскроу должна индексироваться с учетом инфляции».

Кроме того, Закон о долевом участии в строительстве не содержит запрета на пользование денежными средствами, находящимся на счете эскроу, банками-агентами. Так, например, типовой договор счета эскроу Сбербанка России предусматривает, что банк может снять со счета эскроу денежные средства для погашения ссудной задолженности застройщика по кредитному договору [4]. Мы считаем, что реализация таких договорных положений недопустима. Это мы объясняем тем, что в таком случае риски будут

возлагаться не на банк, который кредитует застройщика, а на участников строительства, вложивших денежные средства на счет эскроу, что неприемлемо. В целом, это противоречит целям, ради которых данный механизм в 2019 году был введен.

Кроме этого, проблемным также остается вопрос о механизме защиты прав участников долевого строительства в условиях, когда банкротом признается банковская организация, в котором открыты счета эскроу и с которым застройщик заключил договор. На наш взгляд, одна эта проблема уже ставит под сомнение безопасность введения данного механизма в российскую правовую систему.

Многие эксперты в сфере кредитования и банковских правоотношений отмечают, что на этот случай законодателем предусмотрена выплата участнику строительства суммы до 10 млн рублей. Однако, мы понимаем, что стоимость объекта недвижимости, который превышает данный порог, в настоящее время не является редкостью [5].

Все вышеизложенное свидетельствует о том, что введенный механизм защиты прав граждан-участников долевого строительства не является совершенным с точки зрения его безопасности для дольщиков [6]. Также зависимость застройщиков от банков в получении кредита на строительства может сказаться на ухудшении их финансового положения. Это вызвано тем, что банки выдают кредиты на разных условиях [7]. Чем дольше застройщик на строительном рынке – тем выгоднее условия кредитования. Безусловно, в таком случае будут страдать те строительные организации, которые действуют на рынке относительно недавно. Кроме этого, мы считаем, что такие условия неизбежно ведут к тенденции монополизации строительного рынка. Также в таких условиях не исключено злоупотребление банками своими правами, которое может быть выражено в повсеместном ужесточении требований, а также в повышении процентных ставок по кредитам. Все вышеперечисленное ведет к тому, чтобы застройщик в условиях своего финансового упадка признавался банкротом, что влечет за собой последствия,

в виде неисполнения обязательства о передаче объекта строительства дольщику, приобретение права собственности на который последний имел своей главной целью.

Таким образом, мы справедливо можем отметить, что механизм проектного финансирования более выгоден для банков, нежели чем для застройщиков и участников долевого строительства. Данный факт обоснованно вызывает опасение того, что застройщики будут переходить к альтернативным способам финансирования строительства. Для этого они могут начать заключать предварительные договоры купли-продажи, как это существовало ранее, или создавать накопительные кооперативы. Для того, чтобы такой альтернативный способ стал интересен участникам долевого строительства, предполагается, что застройщики будут значительно снижать цену в сравнении со среднерыночной.

#### Список литературы:

1. 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 от 25 дек. 2018 г. № 478-ФЗ // Российская газета. 2018.
2. Об утверждении требований (критериев), 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 РФ от 18 июня 2018 г. № 697 // Официальный интернет-портал правовой информации (дата опубликования: 28.06.2018).
3. Ручкина Г.Ф. Банковское сопровождение долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с использованием счета эскроу: некоторые вопросы правового регулирования // Банковское право. 2019. N 3. С. 7
4. Общие условия договора счета эскроу [Электронный ресурс]. URL: <https://www.sberbank.ru> (дата обращения: 27.10.2019).
5. Счета эскроу: как будет работать новая система покупки жилья [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5caae41f9a79479fb7af9d10> (дата публикации: 08.04.2019; дата обращения: 27.10.2019).
6. Ручкина Г.Ф. Банковское сопровождение долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с использованием счета эскроу: некоторые вопросы правового регулирования // Банковское право. 2019. N 3. С. 7.
7. Палий В.М. Строительные сберегательные кассы как новый инструмент в жилищной политике Российской Федерации // Вопросы экономики. 2010. N 30 (414). С. 63.