



Ассоциация банков России  
(Ассоциация «Россия»)

**ПРЕЗИДЕНТ**

119180, Москва, ул. Большая Якиманка, д.23

[www.asros.ru](http://www.asros.ru)

[asros@asros.ru](mailto:asros@asros.ru)

т. 8-(495)-785-29-90

от 10.11.2020 № 02-05/852

**Центральный Банк Российской Федерации (Банк России)**

**Директору Департамента  
финансового мониторинга и  
валютного контроля**

**И.В. Ясинскому**

**Копия:**

**Директору Юридического  
департамента**

**А.Г. Гузнову**

107016, Москва, ул. Неглинная, д. 12

**Уважаемый Илья Владимирович!**

Члены Комитета по комплаенс-рискам и ПОД/ФТ Ассоциации «Россия»<sup>1</sup> благодарят Департамент финансового мониторинга и валютного контроля Банка России за оказание членам Комитета и Ассоциации в целом оперативной методологической поддержки, в том числе по вопросам изменений, внесённых Законом № 208-ФЗ<sup>2</sup> в Закон № 115-ФЗ<sup>3</sup> (далее - Закон № 208-ФЗ), и просят предоставить дополнительные разъяснения по вопросу применения пункта 1.1 статьи 6 Закона № 208-ФЗ.

Так, начиная с 10.01.2021 года согласно пункту 1.1 статьи 6 Закона № 208-ФЗ: *«Операция с наличными и (или) безналичными денежными средствами, осуществляемая по сделке с недвижимым имуществом, подлежит обязательному контролю, если сумма, на которую совершается данная операция, равна или превышает 3 миллиона рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 3 миллионам рублей, или превышает ее.»*

Согласно пункту 2) части 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ<sup>4</sup> договор участия в долевом строительстве должен содержать, в том числе, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. При этом в случае отсутствия в

<sup>1</sup>Далее – Комитет, Ассоциация.

<sup>2</sup>Федеральный закон от 13.07.2020 № 208-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» в целях совершенствования обязательного контроля».

<sup>3</sup>Федеральный закон от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

<sup>4</sup>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».

договоре указанного условия, договор считается не заключенным. Учитывая данную норму, правовым последствием заключения договора участия в долевом строительстве, при условии соблюдения субъектами законодательства о долевом строительстве требований Закона № 214-ФЗ, является возникновение у участника долевого строительства права собственности на объект строительства (доля в объекте) и, соответственно, по смыслу статьи 153 Гражданского кодекса РФ договор долевого участия в строительстве можно рассматривать как сделку с недвижимым имуществом.

Согласно пункту 5) части 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве должен содержать условия привлечения денежных средств участников долевого строительства, одним из которых является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ.

Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве установлены статьей 15.5 Закона № 214-ФЗ, исходя из норм статей 860.7-860.10 Гражданского кодекса РФ.

Согласно части 2 статьи 15.5 Закона № 214-ФЗ счет эскроу открывается уполномоченным банком (эскроу - агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Закона № 214-ФЗ. При этом согласно статье 860.7 Гражданского кодекса РФ права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару, а после указанной даты - бенефициару.

В соответствии с частью 8 статьи 15.5 Закона № 214-ФЗ в случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным указанной статьей, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет.

Исходя из приведённых выше норм законодательства, просим разъяснить, будут ли подлежать обязательному контролю перечисленные ниже виды операций с использованием счета эскроу при расчетах в рамках договора долевого участия в строительстве, если сумма, на которую совершается операция, равна или превышает 3 миллиона рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 3 миллионам рублей, или превышает её:

- 1) операция по зачислению денежных средств на счет эскроу депонента;
- 2) операция по списанию денежных средств со счета эскроу на счет бенефициара;
- 3) операция по возврату денежных средств со счета эскроу депонента на расчетный счет депонента?

**Прошу рассмотреть.**



**Г.И. Лунтовский**