**Ответы на вопросы кредитных организаций по тематике долевого строительства,
направленные заместителю Председателя Банка России Поляковой О.В.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вопросы и предложения** | **Ответы и комментарии**  |
| 1. Опубликованный на сайте Банка России 04.12.2018 проект изменений Положения № 590-П предусматривал установление нового подхода к определению размера расчетного резерва по кредитам, предоставленным заемщикам-застройщикам, использующим счета эскроу в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ[[1]](#footnote-1).Кредитные организации предварительно негативно оценили эффект от применения нового порядка на финансовый результат с учетом предложенных критериев и диапазонов нормативов. Дополнительно в связи с новациями, внесенными Федеральным законом № 478-ФЗ[[2]](#footnote-2), усилилась актуальность установления права банка самостоятельно выбирать подход к оценке (проектный или стандартный), более низких диапазонов резервирования в зависимости от уровня кредитоспособности, снижения требований к застройщикам и уточнения порядка определения уровня их кредитоспособности.Планируется ли Банком России обсуждение с банковским сообществом доработанного по итогам первичного обсуждения проекта и в какие сроки? | Указание от 26.12.2018 № 5043-У «О внесении изменений в Положение Банка России от 28 июня 2017 года № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» 23.01.2019 зарегистрировано Минюстом России.Банк вправе самостоятельно выбирать подход к оценке (проектный или стандартный).В соответствии с решением совещания 20 декабря 2018 года у Председателя Банка России Э.С. Набиуллиной по вопросу внесения изменений в Положение Банка России № 590-П по результатам практики применения подхода по формированию резервов на возможные потери по договорам финансирования строительства жилья с использованием счетов эскроу будут обобщены поступившие предложения банковского сообщества по доработке критериев. По результатам анализа предложений банков будет принято решение о необходимости уточнения. |
| 2. Утвержденные Правительством Российской Федерации от 18.06.2018 № 697 критерии (требования), которым в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, оцениваются как весьма жесткие.2.1 Поддерживает ли Банк России смягчение критериев по уровню рейтинга, в частности, до уровня BBB-, как предлагается в проекте[[3]](#footnote-3) Минстроя России? 2.2. Прорабатываются ли иные критерии допуска, чтобы небольшие региональные банки, которым в силу специфики методологии присвоения рейтингов кредитоспособности такие высокие уровня рейтинга являются недоступными, могли выступать уполномоченными банками застройщиков / открывать счета эскроу для расчетов по ДДУ[[4]](#footnote-4)? | Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697 определены требования к уполномоченным банкам, имеющим право открывать расчетные счета застройщикам и счета эскроу. В настоящее время этим требованиям соответствуют 60 банков.В соответствии с поручением Правительства Российской Федерации Минстрой России подготовил проект изменений в указанное постановление, предусматривающий снижение требований к уровню рейтинга уполномоченных банков с «А-» до «ВВВ-». Снижение требований к кредитному рейтингу уполномоченных банков до уровня «ВВВ-» приведет к дополнительному включению в перечень менее 40 банков (в том числе около 40% региональных). Запас капитала и потенциал расширения кредитования этих банков на 01.12.2018 составлял около 5% от показателей уполномоченных банков.Таким образом, расширение перечня уполномоченных банков за счет снижения требований к уровню кредитного рейтинга, по нашему мнению, не окажет существенного влияния на увеличение объема кредитования. Вместе с тем в случае принятии Правительством Российской Федерации решения о снижении требований к кредитному рейтингу банков до уровня «ВВВ-» Банк России предлагает для данной категории банков установить лимит суммы задолженности по всем договорам о предоставлении целевых кредитов застройщикам на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в размере не более 20% от величины собственных средств (капитала) банка. |
| Официальное разъяснение законодательства Российской Федерации о долевом строительстве не относится к компетенции Банка России, предусмотренной Федеральным законом от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)». Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (пункт 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1038). Вместе с тем по вопросам, представленным кредитными организациями, полагаем возможным сообщить следующее. |
| 3. В случае если застройщиком привлекаются денежные средства участников долевого строительства без использования счетов эскроу, такие денежные средства должны размещаться на «специальном» расчетном счете застройщика, к режиму которого Федеральным законом № 214-ФЗ установлены определенные требования (п.2.3 ст.3, ст.18-18.2 Закона 214-ФЗ).В случае привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства путем размещения таких средств на счетах эскроу требования к «специальному» расчетному счету застройщика, предусмотренные, в том числе, частью 2.3 ст.3, ст.18-18.2 Закона 214-ФЗ, не применяются. В соответствии с п.1. ст. 15.4 Закона 214-ФЗ, «…*В целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со* *статьей 15.5* *настоящего Федерального закона (далее - счет эскроу*)».Поскольку новая редакция Закона 214-ФЗ предусматривает возможность изменения «способа» привлечения средств дольщиков[[5]](#footnote-5), просим разъяснить:3.1. Порядок использования привлеченных денежных средств участников долевого строительства в случае, если первоначально застройщиком они размещались на «специальном» расчетном счете застройщика, но в дальнейшем застройщиком было принято решение об использовании счетов эскроу. Возможно ли одновременное использование «специального» расчетного счета застройщика с соблюдением требований к режиму такого счета (в части ранее размещенных на нем денежных средств) и «обычного» банковского счета при использовании счетов эскроу?3.2. Возможен ли переход до 01.07.2019 по вновь заключаемым договорам участия в долевом строительстве на схему расчетов с использованием счетов эскроу, если часть объектов долевого строительства в данном объекте недвижимости была реализована застройщиком с применением иных форм расчетов (без размещения денежных средств на счетах эскроу)? | Как представляется из формулировки части 1 статьи 154 Федерального закона № 214-ФЗ, часть 4 указанной статьи (в части неприменения к застройщику положений статьей 18 – 182 указанного Федерального закона) применяется в случае, когда все участники долевого строительства размещают денежные средства на счетах эскроу. Таким образом, по нашему мнению, использование «смешанной схемы» – одновременное использование счетов эскроу и расчетного счета застройщика – является возможным с учетом необходимости соблюдения требований к режиму расчетного счета застройщика и обеспечения контроля соответствия назначения и размера платежа, указанного в распоряжении застройщика о переводе денежных средств с расчетного счета застройщика, содержанию документов, представленных застройщиком и являющихся основанием для составления распоряжения, и требованиям статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ. С учетом изложенного, как представляется, переход на использование счетов эскроу по вновь заключаемым договорам участия в долевом строительстве возможен при сохранении банковского сопровождения операций по расчетному счету застройщика.  |
| 4. В соответствии с ч. 11 ст. 8 Закона 478-ФЗ застройщики, получившие разрешение на строительство вправе размещать временно свободные денежные средства на депозиты на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет застройщика (при этом денежные средства и начисленные проценты подлежат возврату на расчетный счет застройщика, с которого указанные денежные средства размещались). Какой порядок возврата денежных средств в случае, если расчетный счет с которого размещались денежные средства в депозит, уже закрыт?  | В соответствии с пунктом 12 части 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ денежные средства с расчетного счета застройщика могут использоваться, в частности, в целях размещения временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет застройщика, при условии, что денежные средства и начисленные по такому депозиту проценты подлежат возврату на расчетный счет застройщика, с которого указанные денежные средства размещались.В соответствии с частью 2.3-1 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик вправе расторгнуть договор банковского счета с уполномоченным банком, в этом случае застройщик и иные лица, указанные в части 2.3 статьи 3 указанного Федерального закона, обязаны открыть банковские счета в другом уполномоченном банке и перевести все суммы денежных средств на новые банковские счета. Застройщик не позднее одного рабочего дня со дня открытия нового банковского счета уведомляет об этом банк, в котором был открыт банковский счет, и иных лиц, указанных в части 2.3 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ. После получения такого уведомления от застройщика уполномоченный банк не вправе проводить операции по расчетному счету застройщика, за исключением операций, распоряжение о проведении которых поступили до дня или в день получения соответствующего распоряжения об операции по переводу денежных средств на новый расчетный счет застройщика.Федеральный закон № 214-ФЗ непосредственно не содержит порядка возврата денежных средств депозита, размещенного в соответствии с пунктом 12 части 1 статьи 18 указанного Федерального закона, в случае закрытия соответствующего счета застройщика.Учитывая вышеизложенное, представляется возможным предусмотреть в депозитном договоре, заключаемом уполномоченным банком и застройщиком, порядок уведомления застройщиком уполномоченного банка о намерении расторгнуть соответствующий договор банковского счета, а также предусмотреть факт получения уполномоченным банком такого уведомления в качестве основания досрочного прекращения депозитного договора. |
| 5. Из Федерального закона № 214-ФЗ не в полной мере понятен порядок работы со счетами эскроу при смене уполномоченного банка, порядок действий застройщика и дольщиков при исключении банка из списков уполномоченных банков. Возникают следующие вопросы:5.1 Требуется ли по ранее заключенным договорам долевого участия открытие новых счетов эскроу в новом уполномоченном банке (информация о котором должна быть внесена в проектную декларацию) с переносом денежных средств на вновь открытые счета эскроу из банка, исключенного из списка уполномоченных?5.2 Каким образом остатки на счетах эскроу, открытые в одном уполномоченном банке, могут быть перенесены в другой уполномоченный банк (при смене уполномоченного банка), а также каким образом будет осуществляться гашение кредита за счет денежных средств на счетах эскроу, открытых в других банках? Возможен ли перевод в другой банк счетов эскроу при рефинансировании проектного кредита?5.3 Планируется ли внесение изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ либо разработка иных нормативно-правовых актов, в которых будут отражены вышеуказанные вопросы? | Обращаем внимание, что Федеральный закон № 214-ФЗ не содержит положений, обязывающих участников долевого строительства открывать счета эскроу в том же уполномоченном банке, где открыт расчетный счет застройщика, за исключением частей 1.1 и 1.2 статьи 154 указанного Федерального закона. При этом, как представляется из содержания части 1 статьи 154 Федерального закона № 214-ФЗ обязанность по открытию счетов эскроу в уполномоченных банках, соответствующих Требованиям[[6]](#footnote-6), возложена на участников долевого строительства. По нашему мнению, Федеральный закон № 214-ФЗ не содержит положений, устанавливающих порядок действий участника долевого строительства в случае утраты банком, в котором открыт счет эскроу, статуса уполномоченного банка. Как представляется, с учетом того, что счет эскроу открывается на основании договора банковского счета эскроу (пункт 4 статьи 8607 Гражданского кодекса Российской Федерации) (далее - ГК РФ) особенности возврата депонированных на нем денежных средств в рассматриваемой ситуации могут быть предусмотрены таким договором по соглашению сторон. По вопросу «перевода» в другой уполномоченный банк счетов эскроу при рефинансировании кредита, предоставленного застройщику, отмечаем, что часть 1.2 статьи 154 Федерального закона № 214-ФЗ устанавливает обязанность по внесению денежных средств в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке, с которым застройщик заключил договор кредита, предоставленного в целях рефинансирования целевого кредита, в отношении участников долевого строительства, заключивших договор участия в долевом строительстве после предоставления застройщику кредита для целей рефинансирования. По вопросу перевода денежных средств с расчетного счета застройщика на иной расчетный счет застройщика, открытый в уполномоченном банке, полагаем, что механизм осуществления такой операции предусмотрен частью 2.3-1 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ.  |
| 6. С учетом положений ч. 5 ст.15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, устанавливающей запрет на взимание уполномоченным банком вознаграждения эскроу агента, просим пояснить, вправе ли банк при осуществлении операций по счетам эскроу взимать комиссию за оказание услуг по расчётно-кассовому обслуживанию (например, комиссию за перевод денежных средств)? | Как представляется, Федеральный закон № 214-ФЗ исходит из невозможности взимания уполномоченным банком вознаграждения за совершение операций по счету эскроу и его обслуживание (часть 5 статьи 155 указанного Федерального закона). При этом при решении рассматриваемого вопроса предлагаем учитывать положения пункта 2 статьи 9262 ГК РФ, согласно которым по общему правилу эскроу-агент не вправе засчитывать или удерживать полученное от депонента имущество в счет оплаты или обеспечения оплаты своего вознаграждения. |
| 11. В соответствии с Положением о Плане счетов бухгалтерского учета для кредитных организаций и порядке его применения, утв. Банком России 27.02.2017 № 579-П предусмотрен отдельный балансовый счет для учета расчетов по договорам долевого участия между физическим лицом и застройщиком: № 40824 «Счета эскроу физических лиц, физических лиц - нерезидентов (депонентов) по договорам участия в долевом строительстве». Будет ли предусмотрен аналогичный счет для расчетов по договорам долевого участия между юридическим лицом и застройщиком? | В соответствии с пунктом 15 части I приложения к Положению Банка России от 27.02.2017 № 579-П «О Плане счетов бухгалтерского учета для кредитных организаций и порядке его применения» на счетах учета операций по банковским счетам могут открываться отдельные лицевые счета клиентам для учета операций по использованию средств на капитальные вложения и другие цели. Открытие этих счетов и совершение по ним операций производятся на договорных условиях на том же балансовом счете, на котором учитываются операции по банковским счетам.В связи с этим, для обособления расчетов по договору участия в долевом строительстве юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям счета эскроу следует открывать на тех же балансовых счетах, на которых им открыты расчетные счета. Введение отдельных балансовых счетов эскроу для размещения денежных средств юридических лиц, индивидуальных предпринимателей для расчетов по договорам участия в долевом строительстве в настоящее время не планируется. |
| 13. Согласно ч.2.3 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ в целях осуществления деятельности, предусмотренной данным Законом, застройщик, технический заказчик, выполняющий работы в соответствии с договором, заключенным с застройщиком, и генеральный подрядчик, выполняющий работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком, обязаны открыть банковские счета в одном и том же уполномоченном банке и осуществлять расчеты между собой только с использованием указанных счетов. При этом Застройщик должен иметь отдельный расчетный счет в отношении каждого разрешения на строительство.В связи с этим возникают следующие вопросы:13.1 Какие действия должен проводить уполномоченный банк в целях проверки Застройщика на соответствие требованиям законодательства РФ, предъявляемым к организациям, которые вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости?13.2 Верно ли понимать, что уполномоченный банк не устанавливает соответствие Застройщика требованиям Федерального закона № 214-ФЗ, а только проверяет наличие в пакете документов Застройщика, размещенных в ЕИСЖС, Разрешения на строительство, Заключения уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ и Проектную декларацию, а также проверяет наличие Застройщика в Едином реестре Застройщиков, размещенного на сайте АО «ДОМ.РФ» в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"? 13.3 Когда должна осуществляться данная проверка: при открытии счета Застройщика или при проведении первой расходной операции по счету Застройщика?13.4 Являются ли основанием для отказа в открытии расчетного счета Застройщика и его обслуживании следующие обстоятельства:- отсутствие Застройщика в Едином реестре Застройщиков, размещенного на сайте АО «ДОМ.РФ» в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";- отсутствие полного состава документов, размещаемых Застройщиками в пакете документов в ЕИС ЖС, предусмотренного статьей 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ? | Согласно пункту 2 статьи 846 ГК РФ банк обязан заключить договор банковского счета с клиентом, обратившимся с предложением открыть счет на объявленных банком для открытия счетов данного вида условиях, соответствующих требованиям, предусмотренным законом и установленными в соответствии с ним банковскими правилами. При этом банк не вправе отказать в открытии счета, совершение соответствующих операций по которому предусмотрено законом, уставом банка и выданным ему разрешением (лицензией), за исключением случаев, когда такой отказ вызван отсутствием у банка возможности принять на банковское обслуживание либо допускается законом или иными правовыми актами.При необоснованном уклонении банка от заключения договора банковского счета клиент вправе предъявить ему требования, предусмотренные пунктом 4 статьи 445 ГК РФ.Отмечаем, что, по нашему мнению, Федеральный закон № 214-ФЗ не содержит особенностей открытия расчетного счета застройщика в части установления обязанности уполномоченного банка по контролю соответствия застройщика, обратившегося для открытия счета, требованиям пункта 1 статьи 2, статьи 3 указанного Федерального закона.  |
| 17. Федеральный закон № 214-ФЗ обязывает банки осуществлять контроль расходования денежных средств на отдельном счете застройщика, согласно представленной им сметы (в т.ч. производить математический расчет сумм допустимых платежей). Однако возможны случаи, что застройщики могут завышать смету расходов, преследуя различные цели. В связи с этим банки просят уточнить следующее:17.1 Обязан ли уполномоченный банк проверять обоснованность представленной застройщиком сметы?17.2 Обязан ли уполномоченный банк отказать в совершении операции, если выявит, что затраты, заложенные в смете, существенно превышают рыночные (в том числе при сравнении со сметами других застройщиков по аналогичным объектам)? | По мнению Банка России, Федеральный закон № 214-ФЗ не возлагает на банки таких обязанностей. |
| **Вопросы, которые будут направлены в соответствии с компетенцией в Минфин России и Минстрой России** |
| 8. В соответствии с п.1 ст. 860.7 ГК РФ, «…по договору счета эскроу банк (эскроу-агент) открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета (депонента) в целях их передачи другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу. 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 п.3 ст.860.8 ГК РФ «...при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу, банк в установленный таким договором срок, а при его отсутствии - в течение десяти дней обязан выдать бенефициару депонированную сумму или перечислить ее на указанный им счет».Открытие специального банковского счета эскроу по сделке купли-продажи осуществляется на основании трехстороннего договора счета эскроу, заключаемого между Банком (Эскроу-агентом), Покупателем (Депонентом), Продавцом (Бенефициаром). По факту открытия счета эскроу Покупатель вносит на данный счет денежные средства, которые блокируются Банком. По факту регистрации сделки купли-продажи и предоставления в банк подтверждающих документов в соответствии с п.3 ст.860.8 ГК РФ «...банк в установленный таким договором срок, а при его отсутствии - в течение десяти дней обязан выдать бенефициару депонированную сумму или перечислить ее на указанный им счет». Таким образом, на руках у Покупателя и Продавца может не быть платежного документа, подтверждающего факт перечисления денежных средств в счет оплаты цены договора купли-продажи от Покупателя к Продавцу. При этом в рамках договора купли-продажи, заключаемого между Покупателем и Продавцом, может быть указано, что расчеты по сделке считаются завершенными по факту наступления оснований, предусмотренных договором счета эскроу, заключённым между Покупателем, Продавцом и Банком, и перечисления Банком денежных средств, размещенных на счете эскроу Продавцу или по реквизитам Продавца. С учетом того, что в соответствии с п.п.3 ч.1 ст.220 НК РФ «…граждане имеют право на имущественный налоговый вычет в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилых домов, квартир, комнат или доли (долей) в них, приобретение земельных участков или доли (долей) в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков или доли (долей) в них, на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля (доли) в них…». При этом в соответствии с п.6 ч.3 ст.220 НК РФ, для подтверждения права на имущественный налоговый вычет налогоплательщик представляет в налоговый орган помимо прочего «…документы, подтверждающие произведенные налогоплательщиком расходы (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и другие документы)». Принимая во внимание вышеизложенное, просим высказать мнение, будет ли достаточным для подтверждения произведенных налогоплательщиком расходов в целях реализации права на получение имущественного налогового вычета (п.п.3 ч.1 ст.220 НК РФ) нижеследующий пакет документов, в случае осуществления расчетов по сделке с применением счетов эскроу:- договор купли-продажи с использованием расчетов по сделке в форме счетов эскроу;- договор счета эскроу, заключенный между Покупателем, Продавцом и Банком, в целях осуществления расчетов по сделке купли-продажи?Или требуется дополнительно предоставлять документы, подтверждающие факт выдачи Продавцу (Бенефициару) депонированных денежных средств по договору счета эскроу или их перечисление на указанный им счет Продавца или третьих лиц (например, перечисление денежных средств в счет погашения задолженности в пользу банка по кредитному договору, обеспеченному ипотекой реализуемого объекта недвижимости)? | Вопрос регулирования налоговых вычетов относится к компетенции Минфина России. |
| 7. В соответствии с п.4 ст.15.5 Закона 214-ФЗ «….*Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии со* *статьей 15.4* *настоящего Федерального закона, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации*».Согласно п.3 ст.6. Закона 214-ФЗ «…*В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации*».В соответствии с п.1 ст.452 ГК РФ «…*Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из* *закона**, иных правовых актов, договора или* *обычаев* *не вытекает иное*». Таким образом, при изменении сроков строительства застройщик осуществляет подписание с каждым участником долевого строительства дополнительных соглашений к договорам долевого участия и осуществляет процедуру их регистрации в Росреестре.При этом принимая во внимание, что договор счета эскроу является трехсторонним соглашением, заключаемым между банком, застройщиком и дольщиком, просим пояснить, рассматривается ли в настоящее время вопрос о внесении изменений в Закон 214-ФЗ в части порядка внесения изменений в договор счета эскроу при изменении сроков строительства, предусматривающих автоматическое изменение сроков условного депонирования по заключенным договорам счета эскроу по факту предоставления в банк зарегистрированных дополнительных соглашений к договорам долевого участия по ранее открытым счетам эскроу/ по факту внесения изменений в разрешение на строительство и проектную декларацию? | Вопрос относится к компетенции Минстроя России Внесение изменений в законодательство, регулирующее долевое строительство, в последние годы было вызвано прежде всего в целях решения проблемы невыполнения обязательств застройщиков перед участниками долевого строительства. Ряд положений, внесенных в Закон № 214-ФЗ, регламентирует порядок действий сторон при продлении сроков строительства. Отмечаем, что Банк России не располагает информацией об изменениях, которые бы готовились в этой части. |
| 9. В соответствии с ч. 8 ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ: «*С момента передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 настоящего Федерального закона, право залога, возникшее на основании кредитного договора (договора займа), не распространяется на данный объект долевого строительства*».Указанная норма закрепляет правило перехода объекта недвижимости к участнику долевого строительства свободным от залога, который возник на основании кредитного договора (договора займа). На практике кредитные организации могут предоставлять кредиты в следующих случаях:1) застройщику на цели строительства многоквартирного дома или иного объекта строительства. В указанном случае, право залога на объекты долевого строительства возникает в случаях, установленных Законом на основании кредитного договора (ст. 69.1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). В соответствии со ст. 53 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация ипотеки осуществляется после государственной регистрации права собственности залогодателя на объект недвижимости, являющийся предметом ипотеки. Из приведенных норм следует, что на момент передачи объекта недвижимости участнику долевого строительства залог, возникший на основании кредитного договора, не возникает;2) участнику долевого строительства на оплату цены ДДУ. В указанном случае право залога Банка на объект долевого строительства возникает на основании кредитного договора (п. 2 ст. 5, ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Таким образом, ч. 8 ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ следует толковать как освобождение дольщика от обременения объекта недвижимости, что в свою очередь влечет за собой утрату кредитными организациями права залога, которое возникло на основании кредитного договора между банком и участником долевого строительства, следовательно, нарушается баланс интересов сторон. Просим высказать позицию Банка России по порядку применения указанной нормы. | Вопрос относится к компетенции Минстроя РоссииВ соответствии с частью 8 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ с момента передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 8 указанного Федерального закона, право залога, возникшее на основании кредитного договора (договора займа), не распространяется на данный объект долевого строительства.Учитывая, что статья 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ регулирует отношения, связанные с привлечением застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу, указанная статья, по нашему мнению, не регулирует отношения, связанные с выдачей кредита участнику долевого строительства. Таким образом, как представляется, в части 8 статьи 15.4 указанного Федерального закона речь идет о кредите, предоставленном застройщику. |
| 10. Согласно ч. 9 ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ «*С даты государственной регистрации права собственности застройщика на жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых осуществлялось за счет средств целевого кредита, такие помещения считаются находящимися в залоге у залогодержателя*». На основании ст. 2 Федерального закона № 214-ФЗ «*объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства*»Вместе с тем под нежилым помещением понимается в том числе машино-место, что вытекает из абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ, п. 14 ч. 2 ст. 2 Технического регламента о безопасности зданий и сооружений. Таким образом, в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости входит жилое или нежилое помещение, а также машино-места. Кредит предоставляется Застройщику на цели строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (жилые и нежилые помещения и машино-места). Однако ч. 9 ст. 15.4. Закона закрепляет возникновение права залога банка только на жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, и не указывает возникновение залога на отдельный объект – машино-место. Следовательно, при применении указанной нормы возникает риск неоднозначного толкования и, как следствие, отсутствие оснований для возникновения права залога у залогодержателя на машино-место, что может повлечь за собой нарушение баланса интересов сторон и неоднозначное применение указанной нормы.Просим пояснить, правильно ли полагать, что формулировка ч. 9 ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ распространяется на «машино-место», поскольку оно отнесено к нежилым помещениям, и значит, право залога на машино-места также возникает у кредитной организации по кредитному договору между застройщиком и банком?  | Вопрос относится к компетенции Минстроя РоссииОбращаем внимание, что вопрос фактически касается соотношения понятий «машино-место» и «нежилое помещение», разъяснение которых не относится к компетенции Банка России. Вместе с тем, полагаем возможным сообщить следующее.В соответствии с частью 9 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ с даты государственной регистрации права собственности застройщика на жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых осуществлялось за счет средств кредита, такие помещения считаются находящимися в залоге у залогодержателя.При этом законодательством Российской Федерации исчерпывающе не определено, что понимается под нежилым помещением. Одновременно анализ содержания пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, содержания пункта 2 статьи 2 Федерального закона № 214-ФЗ позволяет сделать вывод, что ряд действующих законодательных актов использует понятия «нежилое помещение» и «машино-место» как отдельные понятия.Пунктом 29 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации машино-место определено как предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.Учитывая, что машино-место не относится к жилым помещениям, определенным частью 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, и при этом является частью здания или сооружения, полагаем возможным в целях части 9 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ относить машино-место к категории нежилого помещения. |
| 12. Закон № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» не содержит исключений в части невозможности обращения взыскания на средства, размещенные на отдельном счете застройщика.Однако, статья 18 Закона 214-ФЗ предусматривает исключительно целевое расходование средств со счета. При этом, данная норма не содержит формулировок, позволяющих сделать вывод о том, что исполнения требований судебных приставов /взыскателей, разрешено. Вместе с тем, в ч. 3 ст. 18 указанного Закона установлен перечень запрещенных операций, среди которых *операции, связанные с обеспечением исполнения собственных обязательств застройщика перед третьими лицами, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство*.Правильно ли понимать, что:12.1 Исполнение требований судебных приставов/ непосредственно взыскателей об аресте/взыскании допустимо только по обязательствам, связанным с привлечением застройщиком средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство?* 1. то есть оно допустимо только в одном случае - взыскания дольщиками неустойки за нарушение условий ДДУ?
	2. Допустимо ли взыскание с такого счета в иных случаях?
 | Вопрос относится к компетенции Минстроя РоссииОбращаем внимание, что при решении рассматриваемого вопроса предлагаем исходить из того, что порядок исполнения исполнительных документов, содержащих требования о взыскании денежных средств, находящихся на банковских счетах, установлен Федеральным законом «Об исполнительном производстве». При этом федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в том числе в сфере исполнения судебных актов и актов других органов, является Министерство юстиции Российской Федерации (пункт 1 Положения о Министерстве юстиции Российской Федерации, утвержденного Указом Президента Российской Федерации от 13.10.2004 № 1313). Как представляется, механизм принудительного исполнения денежных обязательств застройщика, реализуемый посредством принудительного списания денежных средств в соответствии со статьей 70 Федерального закона «Об исполнительном производстве», не является понятием, тождественным со способами обеспечения исполнения обязательств застройщика в смысле, используемом в пункте 2 части 3 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ с учетом положений главы 23 ГК РФ. |
| 14. Ст. 18 Закона 214-ФЗ предусмотрены операции, которые вправе совершать Застройщик. В связи с этим, просим разъяснить:14.1 Может ли застройщик оплачивать операции по получению справок от банка, не связанных с обслуживанием счета, платежи по оплате штрафных санкций (например, по депозитным заявкам) с отдельного расчетного счета застройщика? Данные платежи учитываются в пункте 20 части 1 статьи 18 Закона?14.2 Расходы по оплате вознаграждения техзаказчика, услугам строительного контроля и авторского надзора относятся к пункту 3 части 1 статьи 18 Закона или к пункту 20 части 1 статьи 18 Закона?14.3 Расходы по оплате вознаграждения генподрядчика относятся к пункту 1 части 1 статьи 18 Закона или к пункту 20 части 1 статьи 18 Закона? | Вопрос относится к компетенции Минстроя РоссииОтмечаем, что имеющиеся вопросы к правоприменительной практике возможно направить для получения соответствующих разъяснений в адрес Комиссии по рассмотрению формирующейся практики взаимодействия уполномоченных банков и застройщиков, созданной при Минстрой России. |
| 15. Согласно ч.2 статьи 18 Закона 214-ФЗ по ряду разрешенных к использованию целей устанавливаются определенные предельные размеры расходования данных средств. В связи с чем, при смене уполномоченного банка для проведения расчетов по разрешениям на строительство, полученным после 01.07.2018, правомерно ли требовать от Застройщика накопительную ведомость под каждое разрешение на строительство, в разрезе расходов, предусмотренных, в том числе, согласно видам расходов, указанных в ч.1 статьи 18 Закона 214-ФЗ, в целях контроля со стороны уполномоченного банка выполнения условий, отраженных в ч.2 статьи 18 Закона 214-ФЗ? | Вопрос относится к компетенции Минстроя России |
| 16. При осуществлении банком контроля за соблюдением лимита, предусмотренного ч. 4 ст.18 Закона 214-ФЗ и установленного для совокупного размера авансовых платежей, вправе ли уполномоченный банк учитывать суммы зачтенных авансов для новых авансовых платежей? То есть лимит восстанавливается в случае предоставления застройщиком в банк документов, подтверждающих выполнение работ в рамках ранее перечисленного аванса? Вправе ли банк на основании форм КС-2, КС-3 (документов, подтверждающих выполнение работ в рамках ранее перечисленного аванса) восстановить лимит? | Вопрос относится к компетенции Минстроя России.  |

1. 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» (здесь и далее – Федеральный закон № 214-ФЗ). [↑](#footnote-ref-1)
2. Федеральный закон от 25.12.2018 № 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» (здесь и далее – Федеральный закон № 478-ФЗ). [↑](#footnote-ref-2)
3. ID 02/07/12-18/00087173 [↑](#footnote-ref-3)
4. Договор долевого участия [↑](#footnote-ref-4)
5. В соответствии с п.16 ст.8 Закона № 478-ФЗ, «…. *Привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, связанное с возникновением у них права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только с использованием счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, если договоры участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства таких объектов недвижимости заключались до 1 июля 2019 года, за исключением договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые соответствуют установленным Правительством Российской Федерации критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве…*». [↑](#footnote-ref-5)
6. Утверждены 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». [↑](#footnote-ref-6)