

ОСОБЕННОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО СЕРТИФИКАТА ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2018 № 1392 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» внесен ряд изменений в Правила выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов в рамках реализации основного мероприятия «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее – Правила выпуска и реализации сертификатов), утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21.03.2006 № 153.

Одним из таких изменений (новая редакция пунктов 47, 53 и 55 Правил) является предоставления гражданам права использовать социальную выплату для приобретения жилых помещений, удостоверяемую государственным жилищным сертификатом (далее соответственно – социальная выплата, сертификат), на приобретение жилого помещения по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома (в жилом доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков), объектом долевого строительства по которому является жилое помещение в многоквартирном доме (далее – договор участия в долевом строительстве).

К договорам участия в долевом строительстве новой редакцией Правил приравнены договоры об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома либо жилого дома блокированной застройки, состоящего из 3 и более блоков, объектом долевого строительства по которому является жилое помещение в многоквартирном доме либо жилом доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков.

Существенным условием приобретения жилого помещения по договору участия в долевом строительстве за счет средств социальной выплаты является требование **уплаты цены такого договора (договоров) на счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве**(пункт 53 Правил).

То есть, обязательным условием для принятия банком зарегистрированного установленным порядком договора участия в долевом строительстве является исполнение требования, чтобы в указанном договоре было обязательно указано, что уплата цены такого договора осуществляется на счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве и реквизиты указанного счета.

Что же такое «счет эскроу».

Особенности счета эскроу установлены статьями 860.7 – 860.10 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), перечислим основные из них:

- 1) 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 (пункт 1 статьи 860.7 ГК РФ);
- 2) если иное не предусмотрено договором, **ни депонент, ни бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами**, находящимися на счете эскроу, **за исключением случая, возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару**(пункт 1 статьи 860.8 ГК РФ);
- 3) зачисление на счет эскроу иных денежных средств депонента, за исключением депонируемой суммы, указанной в договоре эскроу, не допускается(пункт 2 статьи 860.8 ГК РФ);
- 4) 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(пункт 3 статьи 860.8 ГК РФ);
- 5) приостановление операций по счету эскроу, арест или списание денежных средств, находящихся на счете эскроу, по обязательствам депонента перед третьими лицами и по обязательствам бенефициара не допускается(пункт 4 статьи 860.8 ГК РФ);
- б) если иное не предусмотрено договором эскроу, закрытие счета эскроу осуществляется банком по истечении срока действия или прекращения по иным основаниям договора эскроу(пункт 1 статьи 860.10 ГК РФ). Расторжение договора банковского счета эскроу по заявлению депонента или бенефициара не допускается.

Исходя из изложенных норм ГК РФ статьями 15.4 и 15.5 Федерального закона 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» (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) установлены особенности уплаты цены договора участия в долевом строительстве с использованием счета эскроу.

При этом необходимо отметить, что согласно части 16 статьи 8 Федерального закона 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» **требование об уплате цены договора участия в долевом строительстве распространяется на все такие договоры, представленные на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, за исключением заключения договоров участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:**

- 1) если договоры участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства таких объектов недвижимости заключались до 1 июля 2019 года;
- 2) которые соответствуют установленным Правительством Российской Федерации критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве.

Основные особенности использования счета эскроу для уплаты цены договора участия в долевом строительстве (статьи 15.4 и 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ):

- 1) договором участия в долевом строительстве должны быть предусмотрены (часть 2 статьи 15.4):
 - определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;
 - срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
 - цена договора, сроки и порядок ее уплаты;
 - гарантийный срок на объект долевого строительства;
 - обязанность участника долевого строительства (депонента) уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены договором участия в долевом строительстве (депонированная сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона);
- 2) 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 срок не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного

- объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (части 2 и 6 статьи 15.5);
- 3) в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит(часть 1.1 статьи 15.4);
 - 4) денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанных в проектной декларации (часть 4 статьи 15.5);
 - 5) обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу(часть 3 статьи 15.4);
 - 6) проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается(часть 5 статьи 15.5);
 - 7) в случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства;

Комментарий:

Таким образом, при приобретении жилого помещения за счет средств социальной выплаты по договору об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве перечисление средств социальной выплаты будет осуществляться на счет прежнего участника долевого строительства, при этом договором об уступке прав требований должно быть определено, что на нового участника долевого строительства переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, на который перечислялись денежные средства в счет уплаты договора участия в долевом строительстве.

- 8) помимо предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации оснований прекращения договора счета эскроу, договор счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, прекращается по следующим основаниям (часть 7 статьи 15.5):

- при расторжении договора участия в долевом строительстве;

Комментарий:

В соответствии с частью 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ по требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

- при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке;

Комментарий:

В соответствии с частью 7 статьи 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ основанием отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве, денежные средства в счет уплаты цены которого внесены на счет эскроу является:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований (качество объекта долевого строительства должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям), приведшим к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо соразмерного уменьшения цены договора, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков);

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях;

5) наличия требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве

собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

б) признания застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

3) вступления в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика.

Застройщику механизм уплаты цены договора участия в долевом строительстве с использованием счета эскроу невыгоден, поскольку строить жилые дома ему придется не за счет средств дольщиков (как сейчас), а за счет собственных средств либо за счет кредитных средств, предоставляемых им банками, в том числе за счет средств, размещенных на счетах эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, что может привести к некоторому росту стоимости жилья на первичном рынке недвижимости.

Однако данный механизм позволяет застраховать денежные средства участников долевого строительства, так как в случае неисполнения застройщиком своих обязательств по передаче жилых помещений участники долевого строительства получают денежные средства, размещенные на счетах эскроу, внесенные ими в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

Никакие другие способы использования средств социальной выплаты в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве не предусмотрены, владельцам сертификатов, заключившим договора участия в долевом строительстве, **не предусматривающие перечисления социальной выплаты в счет уплаты цены такого договора на счет эскроу, будет отказано** в принятии такого договора для оплаты за счет средств социальной выплаты.