

УДК 343.953

DOI: 10.34670/AR.2020.18.67.020

Защита прав дольщиков путем заключения договора счета эскроу

Ильина Валерия Алексеевна

Студент,

Северный (Арктический) федеральный университет им. М.В. Ломоносова,
163002, Российская Федерация, Архангельск, набережная Северной Двины, 17;
e-mail: lerailyina@mail.ru

Божков Даниил Сергеевич

Студент,

Северный (Арктический) федеральный университет им. М.В. Ломоносова,
163002, Российская Федерация, Архангельск, набережная Северной Двины, 17;
e-mail: Bozhkov.d@edu.narfu.ru

Аннотация

Одним из вариантов обеспечения жилищных прав граждан на современном этапе развития Российской Федерации является их участие в долевом строительстве многоквартирных домов. С одной стороны, долевое строительство позволяет существенно снизить затраты на приобретение нового жилья, а также приобрести новое, еще не изношенное жилое помещение, с другой – предполагает наличие ряда опасностей для дольщика, включающих в себя как передачу денежных средств недобросовестному застройщику, так и сам по себе риск не получить жилое помещение вследствие банкротства застройщика. С целью предотвращения нарушения прав дольщиков в российское законодательство о долевом строительстве была включена возможность заключения договора долевого строительства только в случае хранения денежных средств на эскроу-счетах. Указанная мера нацелена на увеличение гарантий дольщиков, однако, на данный момент практика применения эскроу-счетов в нашей стране еще не установилась на должном уровне.

Для цитирования в научных исследованиях

Ильина В.А., Божков Д.С. Защита прав дольщиков путем заключения договора счета эскроу // Вопросы российского и международного права. 2020. Том 10. № 7А. С. 154-160. DOI: 10.34670/AR.2020.18.67.020

Ключевые слова

Договор счета эскроу, защита прав дольщиков, недобросовестные застройщики, компенсационный фонд, проектное финансирование, денежное инвестирование, самовольное строительство.

Введение

Заключение договора долевого строительства обладает большим количеством преимуществ, по сравнению с другими видами удовлетворения жилищных потребностей граждан. Кроме того, в отличие от «вторичного жилья», то есть такого, которого уже находилось в чьей-либо собственности, по договору участия в долевом строительстве лицо приобретает недвижимость с «чистой» регистрационной историей - без предыдущего собственника, а потому без возможных юридических проблем, связанных, например, с разделом имущества наследниками умершего владельца или наличия обременений в виде залога, ареста сдачи квартиры в аренду и т.п.

Несмотря на все положительные стороны, по справедливому замечанию Карелиной С.А. и Фролова И.В. «долевое строительство, вероятно, не только самый выгодный для дольщика способ приобретения жилья, но и один из наиболее рискованных видов денежного инвестирования» [Карелина, Фролов, 2018, 5]. То есть отношения по долевому строительству связаны с различного рода рисками. Во-первых, гражданин-участник ДС приобретает не саму недвижимость, а только право на нее, вследствие чего он еще длительное время, то есть на период возведения объекта строительства, не сможет в ней проживать. Кроме того, зачастую недобросовестные застройщики продают квартиры в домах, построенных незаконно (самостроях),

Кроме того, в процессе строительства могут произойти непредвиденные обстоятельства, которые затянут его или совсем прекратят, например, банкротство застройщика или невозможность ввести объект в эксплуатацию к назначенному сроку и т.д. Нередки случаи, когда указанные обстоятельства происходят по вине самого застройщика, а потому главный риск при заключении ДДУ – недобросовестный застройщик, который может использовать различные схемы мошенничества и всячески «обходить» законодательство, например, заключая с гражданином-участником не ДДУ, а инвестиционные договоры или предварительные договоры купли-продажи недвижимости; распространена также «двойная продажа» одного объекта недвижимости несколькими лицам, а также иные формы мошенничества. Кроме того, качество и состояние возведенного объекта могут не соответствовать строительным нормам и стандартам. Все вышеупомянутое указывает на то, что гражданин является слабой стороной в ДДУ, и его права и интересы должны быть защищены. Тем не менее, в современной России договор долевого строительства зачастую вызывает негативные ассоциации почти у всех потенциальных дольщиков. Еще слишком свежи в памяти трагические истории обманутых дольщиков, которые так и не получили и вряд ли когда-либо получат жилое помещение, за которое они заплатили.

Защита прав дольщиков путем заключения договора счета эскроу

В РФ насчитывается более 130 тысяч «обманутых дольщиков» в связи с чем многолетняя существующая система долевого строительства признается политиками, экспертами и юристами-практиками недейственной и требующей кардинального реформирования. Такой механизм приобретения собственности является небезопасным для потребителей, а потому «российские власти намерены полностью отказаться от схемы долевого строительства» [РБК. Недвижимость, 2018]. То есть постепенно такой способ приобретения жилья в собственность как участие в долевом строительстве будет заменен на проектное финансирование или целевое

банковское кредитование. Суть новой модели сводится к следующему: создание объектов недвижимости финансируется не напрямую участниками долевого строительства как при прежней системе, а банками за счет банковских кредитов, то есть денежные выплаты граждан-инвесторов будут поступать к застройщику через специальные счета эскроу, открытые в уполномоченном банке. С 1 июля 2019 года использование эскроу-счетов при привлечении средств дольщиков стало обязательным для всех застройщиков и их проектов (ч.5 ст.8 Федерального закона от 01.07.2018 № 175-ФЗ) независимо от даты получения разрешения на строительство и даты регистрации первого договора участия в долевом строительстве.

По договору счета эскроу в соответствии со ст.860.7 ГК РФ 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. Применительно долевого участию в строительстве это значит, что от всех граждан-участников долевого строительства в отношении многоквартирного дома требуется вносить денежные средства «в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке», а не прямыми денежными поступлениями застройщику, как это практиковалось ранее. Права на денежные средства, которые расположены на эскроу-счете, принадлежат владельцу счета (депоненту), то есть участнику долевого строительства до даты возникновения оснований для их передачи застройщику (бенефициару), и, соответственно, после указанной даты они окончательно поступают в собственность застройщика.

Использование эскроу-счетов стало обязательным для всех застройщиков только с 1 июля 2019 года, но как обстоят дела с теми ДДУ, которые были зарегистрированы ранее? 30 июля 2017 года в Российской Федерации вступил в силу Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ №218), основной целью которого является «повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства». Согласно упомянутому закону Российской Федерацией была создана публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», среди главных функций которого можно обозначить аккумулирование и формирование запаса денежных средств, или иначе, компенсационного фонда, который состоит из обязательных взносов и отчислений застройщиков, привлекающих для финансирования долевого строительства граждан-участников на основании законодательства об участии в долевом строительстве.

По справедливому высказыванию А.П. Кузнецова, «создание компенсационного фонда - новый подход, который ранее не использовался в сфере долевого строительства» [Кузнецов, 2017, 8]. И действительно, аналогов этому институту нет нигде в мире. Благодаря этому нововведению вместо поручительства банка или страхования гражданской ответственности в обязанности застройщика входило перечисление на номинальный счет компенсационного фонда взносов, величина которых составляла 1,2% от стоимости договора долевого участия (ч.1 ст.10 ФЗ №218). Причем размер таких отчислений не мог быть изменен федеральным законом чаще, чем один раз в год. В ситуации, когда конкретный застройщик был признан банкротом и в отношении него было открыто конкурсное производство, в отношении граждан, которые вложили свои средства в постройку объекта недвижимости, осуществлялись выплаты из имеющихся компенсационных средств. Аккумулированные денежные средства в соответствии

с законом могли быть использованы не только для выплаты возмещений, но и для иных целей, непосредственно связанных с завершением строительства объекта, либо с осуществлением текущей деятельности Фонда, либо необходимы для погашения расходов, предусмотренных законодательством о несостоятельности (банкротстве).

Таким образом, можно отметить, что до недавнего времени у застройщика был выбор: либо переходить на использование счетов эскроу в добровольном порядке – тогда взносы в компенсационный фонд не производились, либо застройщики финансировались дольщиками напрямую, а первые в свою очередь уплачивали взносы в компенсационный фонд. Как верно подмечает А.Р. Кирсанов, «одновременное применение этих двух самостоятельных способов защиты прав дольщиков законодательством не предусмотрено» [Кирсанов, 2019, 28]. Однако с 1 июля 2019 года в связи с введением обязательности открытия застройщиками эскроу счетов ситуация изменилась. Теперь взносы в компенсационный фонд отчисляются лишь в исключительных случаях, которые устанавливаются Правительством РФ в зависимости от степени готовности объекта и количества заключенных ДДУ. Так, по старым правилам продолжают работать те застройщики, готовность строительного объекта которых составляет не менее 30%, а количество заключенных ДДУ — не менее 10% общей площади жилых и нежилых помещений. Для проектов комплексного развития территории достаточно 15%-ной готовности, а для системообразующих компаний— 6%-ной и т.д.

Для определения эффективности модели проектного (банковского) финансирования необходимо проанализировать преимущества и недостатки привлечения денежных средств участников долевого строительства на эскроу-счета. Первая положительная черта такого механизма в том, что распоряжаться денежными поступлениями участников ДС застройщик сможет только после сдачи дома в эксплуатацию, а до наступления этого момента средства граждан находятся под управлением банка, который осуществляет их хранение и контроль за ними. Это позволяет эскроу-агенту выступать гарантом исполнения обязательств застройщиком, а потому применение эскроу-счетов в долевом строительстве, по мнению специалистов, мера достаточно надежная и экономически целесообразная. Второе преимущество банковского кредитования - в случае расторжения ДДУ по вине застройщика денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику строительства либо остаются на счете до завершения строительства проблемного объекта новым застройщиком (п. 8 ст. 15.5 ФЗ № 214).

Однако такое новшество, помимо всех упомянутых выше преимуществ, имеет и ряд недостатков. Существует мнение, что «изменения приведут не только к удорожанию жилья и удлинению сроков его строительства, но и поставят крест на долевом строительстве как экономическом и правовом явлении в целом» [Закупень, 2016, 17]. Это связано в основном с существующими сегодня высокими кредитными ставками. Поскольку до получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта ДС денежные средства находятся на счете эскроу, застройщик вынужден либо использовать свой капитал, либо кредитные деньги, которые выдаются банком под процент. В большинстве случаев застройщик, приступая к строительству, не имеет достаточное количество денежных средств для его завершения, поскольку возведение объектов недвижимости – процесс не только долгий, но и очень затратный.

Заключение

По утверждению Ю.Е. Остряковой «пониженный процент, под который банк передает эти средства застройщику, не ведет к значительному удорожанию строительства» [Острякова, 2017], однако некоторые исследователи придерживаются диаметрально противоположного мнения. Заместитель главы Минстроя Никита Сташин в конце ноября 2017 года сделал заявление, где обозначил, что цена жилья в новостройках из-за перехода к проектному финансированию вырастет минимум на 5-7% (в самом лучшем случае) [РИА.Новости, 2017]. Гендиректор «Метриум Групп» Мария Литинецкая придерживается того же мнения и считает, что себестоимость жилья и цена квадратного метра жилых помещений существенно вырастут, причем она уверена, «чтобы этого не произошло, требуется снижение ставок по кредитам» [Карелина, Фролов, 2018, б]. Аналогичную позицию высказывает А.Р. Кирсанов, отмечая, что условием для «безболезненного перехода к проектному финансированию является снижение кредитных ставок до такого уровня, который позволит заменить средства дольщиков, используемые для строительства, банковскими кредитами» [Кирсанов, 2019, 29].

На сегодняшний день практика применения эскроу-счетов в нашей стране еще не установилась на должном уровне, но в перспективе проектное финансирование – лучшая альтернатива долевого строительству, которая способна в полной мере обеспечить защиту прав и законных интересов граждан, чьи денежные средства вложены в строительство.

Библиография

1. Российская Федерация. Законы. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон: от 30.12.04, № 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018). – Электрон. дан. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/, доступ СПС «Консультант плюс» (дата обращения: 10.06.2020).
2. Российская Федерация. Законы. О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон: от 29.07.2017 № 218-ФЗ. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221171/85df8161b19873a9a874656dd7198e5581efe413/, доступ СПС «Консультант плюс» (дата обращения: 10.06.2020).
3. Российская Федерация. Приказ Минстроя России. Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан [Электронный ресурс]: приказ от 12.08.2016 № 560/пр. п.п.1 п.2. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_210202/, доступ СПС «Консультант плюс» (дата обращения: 10.06.2020) (утратил силу в связи с изданием Приказа Минстроя России от 22.08.2019 №483/пр.).
4. Закупень, Т.В. Проблемы реализации прав обманутых дольщиков при осуществлении многоэтажного жилищного строительства// Вестник арбитражной практики. - 2017. - №6.
5. Карелина С.А., Фролов И.В. Банкротство застройщика: теория и практика правоприменения: Монография [Электронный ресурс]: монография. – Электрон. текстовые дан. – Москва: Юстицинформ, 2018. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58968/, доступ СПС «Консультант плюс» (дата обращения: 10.06.2020).
6. Утверждены новые поправки в закон о долевом строительстве, касающиеся использования застройщиками эскроу-счетов// РБК. Недвижимость. 26 декабря 2018 г. [Электронный ресурс] – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5c23595e9a794700c925f6ce>, доступ из инф. агентства «РБК» (дата обращения: 10.06.2020).
7. Кирсанов, А.Р. Новая реформа законодательства о долевом строительстве// Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2019. - №1.
8. Кузнецов, А.П. Тенденции правового развития долевого строительства// Правовые вопросы недвижимости. - 2017. - №2.

9. Острякова, Ю.Е. Реформирование долевого строительства жилья [Электронный ресурс]: Международный журнал гуманитарных и естественных наук, статья от 2017. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/reformirovanie-dolevogo-stroitelstva-zhilya>, доступ из науч. электр. библиот. «КиберЛенинка» (дата обращения: 10.06.2020).

Protection of shareholders' rights by entering into an escrow account agreement

Valeriya A. Il'ina

Student,
Northern (Arctic) Federal University named after M.V. Lomonosov,
163002. 17 Severnaya Dvina embankment, Arkhangelsk, Russian Federation;
e-mail: lerailyina@mail.ru

Daniil S. Bozhkov

Student,
Northern (Arctic) Federal University named after M.V. Lomonosov,
163002. 17 Severnaya Dvina embankment, Arkhangelsk, Russian Federation;
e-mail: Bozhkov.d@edu.narfu.ru

Abstract

One of the options for ensuring the housing rights of citizens at the current stage of development of the Russian Federation is their participation in the shared construction of apartment buildings. On the one hand, the construction of equity can significantly reduce the cost of purchasing new housing, and also to acquire new, not yet worn out living room, on the other – implies a number of risks for shareholders, including the transfer of cash to the unscrupulous Builder and in itself the risk of not getting the premises as a result of the bankruptcy of the Builder. To prevent violations of the rights of shareholders, the Russian legislation on shared-equity construction included the possibility of entering a shared-equity construction contract only if funds are stored in escrow accounts. This measure is aimed at increasing the guarantees of shareholders, however, now, the practice of using escrow accounts in our country has not yet been established at the proper level.

For citation

Il'ina V.A., Bozhkov D.S. (2020) Zashchita prav dol'shchikov putem zaklyucheniya dogovora scheta eskrou [Protection of shareholders' rights by entering into an escrow account agreement]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 10 (7A), pp. 154-160. DOI: 10.34670/AR.2020.18.67.020

Keywords

Escrow account agreement, protection of shareholders ' rights, unscrupulous developers, compensation Fund, project financing, monetary investment, unauthorized construction.

References

1. Russian Federation. Laws. About participation in shared construction of apartment buildings and other real estate objects and about amendments to some legislative acts of the Russian Federation [Electronic resource]: Feder. law: from 30.12.04, No. 214-FZ (ed. from 25.12.2018). - Electron. dan. - Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/, access to the SPS "Consultant plus" (accessed 10.06.2020).
2. The Russian Federation. Laws. About the public law company on protection of the rights of citizens - participants of shared construction in case of insolvency (bankruptcy) of developers and on amendments to certain legislative acts of the Russian Federation [Electronic resource]: Feder. law: No. 218-FZ of 29.07.2017 – Electron. dan. - Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221171/85df8161b19873a9a874656dd7198e5581efe413/, access to the SPS "Consultant plus" (accessed 10.06.2020).
3. The Russian Federation. Order Of The Ministry Of Construction Of Russia. About approval of criteria of reference of citizens whose funds attracted for construction of apartment houses and whose rights are violated, the affected citizens and the rules of maintaining the register of affected citizens [Electronic resource]: the order from 12.08.2016 No. 560/p. p. 1 p. 2. – Electron. dan. - Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_210202/, access to the SPS "Consultant plus" (accessed 10.06.2020) (expired due to the publication Of the order of the Ministry of construction of the Russian Federation dated 22.08.2019 No. 483/etc.).
4. Zupen, T. V. Problems of realization of the rights of deceived shareholders in the implementation of multi-storey housing construction// Bulletin of arbitration practice. - 2017. - №6.
5. Karelina S. A., Frolov I. V. Bankruptcy of a developer: theory and practice of law enforcement: Monograph [Electronic resource]: monograph. – Electron. text messages. - Moscow: Justicinform, 2018. - access Mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58968/, access to the SPS "Consultant plus" (accessed 10.06.2020).
6. new amendments to the law on shared-equity construction concerning the use of escrow accounts by developers have been Approved/ / RBC. Realty. December 26, 2018 [Electronic resource] – Electron. Dan. - Access mode: <https://realty.rbc.ru/news/5c23595e9a794700c925f6ce>, accessed from the RBC information Agency (accessed 10.06.2020).
7. Kirsanov, A. R. New reform of legislation on shared-equity construction// Property relations in the Russian Federation. 2019. - №1.
8. Kuznetsov, A. P. Trends in the legal development of shared-equity construction// Legal issues of real estate. - 2017. - no. 2.
9. Ostryakova, Yu. E. Reformation of shared housing construction [Electronic resource]: international journal of Humanities and natural Sciences, article from 2017. - Electron. Dan. - Access mode: <https://cyberleninka.ru/article/n/reformirovanie-dolevogo-stroitelstva-zhilya>, access from scientific electr. Bibl. "Cyberleninka" (date accessed: 10.06.2020).