



Вячеслав ЛЫСЯКОВ

ПРИБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЭСКРОУ-СЧЁТА

В целях повышения качества информационно-разъяснительной работы о накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих (далее – НИС) ежегодно проводится анкетирование участников НИС, получивших право на реализацию целевого жилищного займа. По результатам анкетирования военнослужащие пограничных органов выразили пожелание посвятить ряд публикаций в пограничной прессе вопросам финансовой грамотности участников НИС. Данная статья расскажет о модели финансирования жилищного строительства с использованием эскроу-счетов.

С момента вступления в силу Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ было урегулировано участие граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Покупатели по договору долевого участия передают застройщику денежные средства, за счёт которых тот производит все работы.

С одной стороны, такая схема значительно снижала стоимость приобретаемого жилья. С другой стороны, возникали риски того, что застройщик мог обанкротиться, затянуть стройку и т. д. Сегодня угрозы в сфере куп-

ли-продажи недвижимости в значительной степени нейтрализованы благодаря внедрению специальных механизмов защиты. Так, с 1 июля 2019 г. появилась обязательная модель финансирования жилищного строительства с использованием эскроу-счетов, внесённая Федеральным законом Российской Федерации от 27.06.2019 г. № 151-ФЗ.

Что же такое эскроу-счёт, и зачем он нужен при покупке квартиры в новостройке?

Эскроу-счёт – это специальный счёт в банке, который открывается для

расчётов между покупателем квартиры в строящемся доме и застройщиком. Плательщик вносит деньги в банк, после чего они замораживаются или, если использовать профессиональную терминологию, депонируются. Застройщик получает деньги за построенную им недвижимость только после сдачи дома в эксплуатацию в срок, указанный в проектной декларации.

В отличие от средств на депозитах (вкладах), банки не вправе использовать деньги на эскроу-счёте для кредитования других лиц. Это значит, что стороны договора защищены от гипотетической ситуации отсутствия средств на нём в случае внезапного расторжения договора.

Если застройщик не сдаст жилой дом вовремя, средства со счёта будут возвращены покупателю. Но и забрать свои деньги с эскроу-счёта в любой момент покупатель не сможет — только если застройщик не выполнил условия, зафиксированные в договоре, заключённом при открытии эскроу-счёта.

Итак, в сделке с использованием эскроу-счёта участвуют три стороны: покупатель — в договоре называется «депонент»;

застройщик (получающий деньги) — в договоре называется «бенефициар»;

банк (тот, кто депонирует деньги или имущество на счёте) — в договоре называется «эскроу-агент».

Банк (эскроу-агент) — независимая сторона, которая выступает гарантом сделки, контролирует её и определяет, выполнены ли требования договора между покупателем (депонентом) и застройщиком (бенефициаром). Что именно является доказательством выполнения этих требований, обычно решают сами стороны сделки.

Покупатель может взять ипотечный кредит в одном банке с выгодными для себя условиями, а эскроу-счёт открыть

в банке, который застройщик выбрал в качестве эскроу-агента.

Необходимо также отметить, что данная модель имеет как свои плюсы, так и минусы.

Плюсы:

1. Гарантия финансовой безопасности покупателей — самая главная цель этой модели расчёта между покупателем и продавцом недвижимости. Теперь, приобретая квартиру в новостройке, покупатели могут спокойно ждать сдачи дома в эксплуатацию, не беспокоясь о том, на что тратятся их деньги. В любом случае они получат либо свою недвижимость, либо вложенные в покупку средства.

2. Если одна из сторон решит расторгнуть сделку, счёт закрывается автоматически, а деньги вернутся депоненту.

3. Бенефициар сделки не заинтересован в затягивании сроков исполнения обязательств, поэтому строящийся объект будет сдан вовремя.

4. Стороны могут выбрать, какие именно документы будут для банка доказательством совершения сделки.

5. Если речь идёт о долевом строительстве жилья, то покупатель-депонент открывает эскроу-счёт бесплатно, а суммы до 10 млн руб. застрахованы в Агентстве по страхованию вкладов.

6. Эскроу-счёт нельзя арестовать, даже если у депонента есть долги по налогам, штрафам, алиментам и т. п.

Минусы:

1. Рост цен на недвижимость. Если раньше застройщики возводили дома на средства покупателей, то теперь им приходится это делать или на собственные средства, или через проектное финансирование — то есть брать кредит на строительство в банке. Обслуживание кредита и выплаты процентов банку застройщики компенсируют повышением стоимости продаваемых квартир.

| | Эскроу-счёт | Банковская ячейка | Аккредитив |
|---|--|---|--|
| Форма договора | Свободная | | Утверждена ЦБ РФ |
| Может ли депонент закрыть счёт досрочно | Только в случае разрыва договора одной из сторон | Может без ограничений | Может при условии, что это отзывный аккредитив |
| Можно ли использовать при заключении договоров на долевое участие в строительстве жилья | Обязательно | Нет | |
| Кто несёт ответственность за платёж | Банк | Депонент | |
| Кто может получить деньги | Только бенефициар | Получатель или любое доверенное лицо | Бенефициар в случае, если это переводной аккредитив, — третье лицо |
| Особенности страхования средств | Агентство по страхованию вкладов страхует на сумму 10 млн руб. | Ограничений нет, в любой страховой компании | |
| Может ли быть наложен арест на средства в связи с задолженностью депонента | Нет | Да | |

2. Лимит на сумму возвращаемых средств в случае банкротства банка. Вернуть деньги покупатель сможет, но не более 10 млн руб. И если этой суммы хватит на покупку квартиры в регионах, то трёхкомнатная квартира в Москве или Санкт-Петербурге будет стоить дороже, так что риски у покупателя остаются.

3. Деньги на счету заморожены, а стоимость недвижимости растёт. И если через два года застройщик не выполнит свои обязательства, а цены на недвижимость поднимутся, купить такую же квартиру на возвращённые деньги уже не получится.

4. Если застройщик нарушил договорённости, деньги возвращаются только с эскроу-счёта. При покупке квартиры в ипотеку выплаченные банку проценты за время постройки дома — это расходы покупателя, которые он вернуть не сможет. Учитывая то, что среднее время постройки дома — полтора-два

года, это может составить около 20 % от стоимости объекта при минимальном первоначальном взносе.

5. Пока деньги лежат на эскроу-счёте, они не приносят прибыли в отличие от депозита, проценты на них не начисляют.

Механизм обеспечения обязательств при использовании эскроу-счёта одинаков с аккредитивным договором и применением банковской ячейки, однако отличаются отдельные детали и юридические нюансы.

Необходимо отметить, что в настоящее время подавляющее большинство участников НИС приобретает жильё именно по договору участия в долевом строительстве. В связи с этим им предлагается при выборе кредитной организации (банка) и застройщика учитывать изложенную в статье информацию.

