

УДК 330.11

ОСОБЕННОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ СЧЕТА ЭСКРОУ***Емонакова Н.А.****Преподаватель,**Сургутский государственный университет,**Сургут, Россия***Аннотация**

Предметом исследования данной статьи являются новые правила, вступившие в силу с 1 июля 2019 года, в соответствии с которыми все застройщики, привлекающие средства граждан в доленое строительство, обязаны работать через механизм счетов эскроу - средства граждан будут зачисляться на специальные счета, открытые в банках, для хранения денежных средств до завершения строительства. В статье рассматривается особый правовой режим счета эскроу, и механизмы взаимодействия эскроу-агента, бенефициара и депонента.

Ключевые слова: счет эскроу; бенефициар; депонент; эскроу-агент.

PECULIARITIES OF FUNCTIONING OF ESCROW ACCOUNT***Emonakova N.A.****Lecturer,**Surgut State University,**Surgut, Russia***Abstract**

The subject of this article are new rules that come into force from July 1, 2019 year whereby all developers, attracting citizens in share construction will be required to work through the mechanism of the accounts of the escrow funds citizens will be credited to a special account opened in the Bank, to deposit money before construction is completed. Describes a specific legal regime of escrow account and the mechanisms of interaction of escrow agent, the beneficiary and the depositor.

Keywords: escrow account; the beneficiary; the depositor; escrow agent.

С 1 июля 2019 года вступил в силу ряд взаимоувязанных поправок в федеральные законы, которые устанавливают новые правила расчетов между застройщиками и участниками долевого строительства с использованием счета эскроу. В России при заключении сделок на рынке долевого строительства широко используется термин обманутый дольщик в отношении пострадавших в результате недобросовестных или мошеннических действий застройщика (строительной компании), продавшего жильё (квартиры) на этапе строительства.

По мнению авторов поправок, новые правила позволят переломить сложившуюся ситуацию и минимизировать риски участников долевого строительства. Переход на эскроу-счета обещал быть постепенным, однако в декабре прошлого года были приняты поправки в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ. В предыдущей редакции работать по новой схеме должны были только те застройщики, по объектам которых первый договор долевого участия заключен после 1 июля 2019 года, то после вступления в силу поправок в закон прямое привлечение средств граждан возможно только в отношении домов высокой степени готовности независимо от даты получения разрешения на строительство. Необходимость нововведений в первую очередь предусматривает усиление контроля за использованием застройщиками денежных средств граждан с использованием специального счета эскроу. Механизм строительства с использованием эскроу-счетов широко используется при оформлении сделок в США, в Европе, например, в Австрии, Чехии, Латвии.

На этапе перехода в нашей стране к новой схеме расчетов при долевом участии в строительстве наиболее важным является информирование и разъяснение шаг за шагом гражданам всех этапов реформы. Участники сделок

должны понимать, что происходит, что такое эскроу-счета, что является положительным, что отрицательным и какие возможности у них появляются. Достаточно часто озвучиваются предложения о создании рабочих групп с целью разработки мероприятий по проведению разъяснительной кампании среди граждан, в которые могли бы войти в том числе и представители Центробанка.

Далее в статье рассматривается понятие счета эскроу, правовые аспекты режима работы специального счета. Эскроу-счет (англ. escrow) – специальный условный счет, на котором учитываются имущество, документы или денежные средства до наступления определенных обстоятельств или выполнения определенных обязательств. Эскроу – это альтернатива банковской ячейке и аккредитиву. Его можно использовать, когда нужно купить или продать что-то дорогое: недвижимость, автомобиль или любую другую ценность. В любом случае банк следит за тем, чтобы сделка прошла честно. Продавец точно получит свои деньги, если выполнит условия, а покупатель – права на имущество, данные правила призваны обеспечить безопасность расчетов.

Рассмотрим, как это будет работать на практике, начиная с 1 июля 2019 года. В соответствии со ст. 1. 860.7 Гражданского кодекса 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 [1]. Данный вид счетов отнесен к категории специальных банковских счетов, в соответствии с п. 2.8 инструкции Банка России от 30.05.2014 № 153-И. Счет эскроу предназначается для временного размещения денежных сумм, переведенных владельцем счета для их последующей передачи третьему лицу при возникновении оснований, определенных специальным соглашением, в соответствии с п. 1 ст. 860.7

Гражданского кодекса РФ[1]. При этом участниками такого соглашения выступают:

- банк, в котором был открыт счет эскроу, — эскроу-агент;
- владелец спецсчета — депонент;
- иное лицо, которому при возникновении регламентированных соглашением условий будут перечислены заблокированные на счете эскроу средства, — бенефициар.

Таким образом, режимом работы счета эскроу, предусмотрен особые условия передачи денег контрагенту во исполнение обязательства. Операции перевода денежных средств от владельца счета бенефициару производятся опосредованно — через банк. На первом этапе сделки инициатором выступает покупатель квартиры, заключивший договор долевого участия с застройщиком. Покупатель квартиры открывает в банке счет эскроу, приобретает статус владельца счета (депонента) на котором банк будет учитывать денежные средства, полученные от владельца счета.

Следует заметить, что банк, через который будет проходить сделка, выбирает застройщик, а не покупатель. Важно, это может быть банк только из реестра регулятора, данное условие законодатель предусмотрел с целью дополнительного контроля за использованием застройщиками(бенефициарами) денежных средств граждан (владельцев счета).

Банк, в котором открыт такой счет эскроу, являясь банком-агентом, обязан в силу закона не только учитывать денежные средства, но и блокировать их в целях передачи бенефициару при возникновении оснований, например, получение банком от регистрирующего органа сведений о государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости, в оплату стоимости которого депонент передал денежные средства банку для последующей передачи бенефициару.

Таким образом, на счет эскроу будет поступать оплата за будущее жилье, но застройщик получит деньги только после того, как введет дом в эксплуатацию и покупателю перейдет его недвижимость, данное условие обеспечивает безопасность сделки и сведение к минимуму мошенничества со стороны застройщика.

Весь процесс открытия и использования счета эскроу можно условно разделить на несколько этапов.

1. Открытие счета эскроу. Покупатель и продавец совместно приходят в банк и открывают счет эскроу, подписывая трёхсторонний договор, в котором оговаривается срок действия счета и условия для перехода права владения счетом от покупателя к продавцу.
2. Внесение средств. Покупатель вносит на счет эскроу сумму, которую должен передать продавцу после заключения сделки купли-продажи.
3. Предоставление документов. Продавец (бенефициар) предоставляет в банк документы, подтверждающие наступления условий по договору об открытии счета эскроу.
4. Перевод права пользования счетом. Банк проверяет представленные документы и, если все условия в документах выполнены – переводит право пользования счетом эскроу от покупателя продавцу.

Описание этапов использования счета эскроу представлены на рисунке 1.

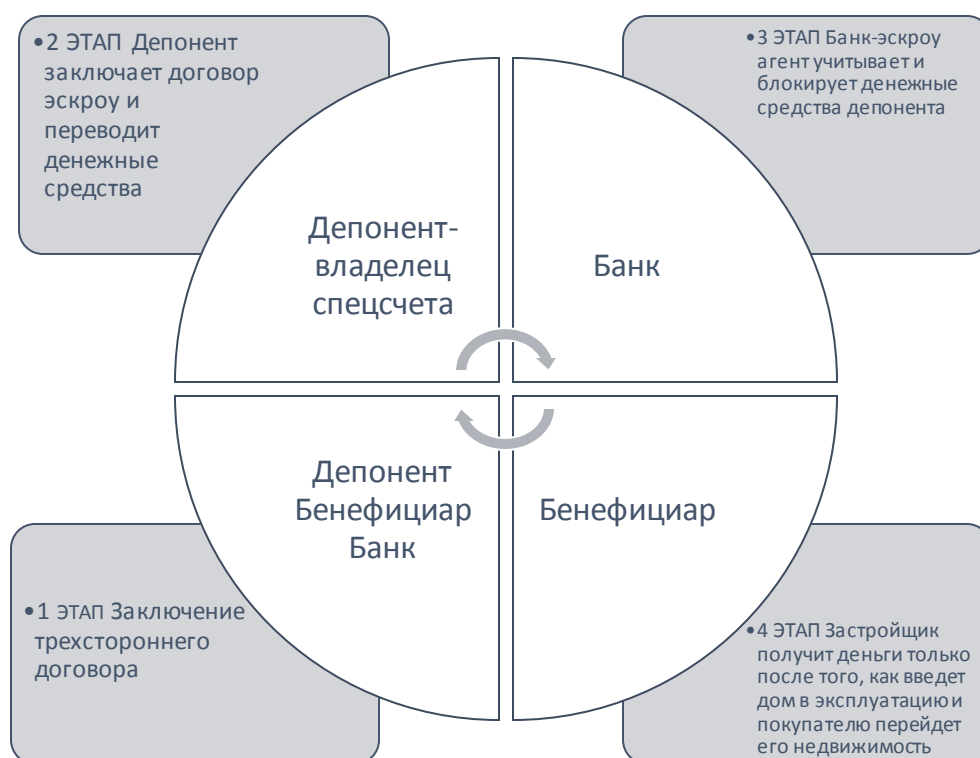


Рис. 1 Этапы использования счета эскроу

Важно рассмотреть правовые особенности функционирования счета эскроу. Чтобы открыть счет эскроу, банк должен соответствовать определенным требованиям Центрального Банка. К таким банкам предъявляются особые условия, например они должны иметь высокий кредитный рейтинг и универсальную лицензию. Полный список требований к банкам, которые имеют право открывать счета эскроу для расчетов по договорам долевого строительства, прописан в постановлении Правительства.

По счету эскроу не допускаются приостановление операций, арест или списание денег по обязательствам как самого депонента, так и бенефициара, что повышает надежность указанного инструмента (п. 4 ст. 860.8 ГК РФ), Право требовать от банка предоставления сведений, составляющих банковскую тайну, имеют как депонент, так и бенефициар (ст. 860.9. ГК РФ).

Следует учитывать, что риск отзыва у банка лицензии на осуществление банковских операций распределяется между участниками гражданского оборота

при использовании счета эскроу. Так, согласно п. 1 ст. 860.7 ГК 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 [1]. Соответственно, риск отзыва у эскроу-агента лицензии на осуществление банковских операций относится на ту из сторон договора, у которой на момент возникновения такого риска имеется право требования к эскроу-агенту.

Одним из условий защиты прав физических лиц, разместивших денежные средства на счете эскроу, является, что данные средства подлежат страхованию в соответствии с Федеральным законом 177-ФЗ [2].

Возмещение по договору счета эскроу, открытого для расчетов по сделкам купли-продажи недвижимого имущества, выплачивается в размере 100 процентов суммы, находящейся на указанном счете на момент наступления страхового случая, но не более 10 млн. рублей, данная норма указана в ст.12.1. 177-ФЗ, в отличие от обычных вкладов размер возмещения по которым составляет 1,4 млн. рублей.

Использование счета эскроу простой и удобный способ обезопасить продавца и покупателя при осуществлении сделки купли продажи. Права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару, а после указанной даты – бенефициару.

Преимуществами использования эскроу-счета для участников долевого строительства:

- участие в долевом строительстве становится более безопасным, таким образом, мошеннические схемы практически невозможны;
- обеспечивается безопасность расчетов, банк следит за тем, чтобы сделка

прошла честно. Продавец точно получит свои деньги, если выполнит условия, а покупатель – права на имущество;

- денежные средства на счетах эскроу попадают в систему страхования вкладов. Причем по счетам эскроу, которые используются для сделок с недвижимостью, максимальный размер возмещения – 10 млн рублей. По другим альтернативным счетам, в том числе аккредитивным, – только 1,4 млн рублей. А деньги в ячейках вообще не застрахованы государством.

Между тем следует отметить, что наряду с явными преимуществами у данного механизма есть и слабые звенья, такие как:

- если застройщик обанкротится и не достроит дом, дольщики не получат квартиры, но сразу получают доступ к счету эскроу и вернут все свои деньги, однако, законодательство на сегодня не предусматривает начисления процентов на средства, размещенные на счетах эскроу.

- независимо от времени депонирования, а строительство дома может продолжаться 2–3 года, дольщик получит ровно такую же сумму, которую заплатил при заключении ДДУ. Это означает, что фактически, с учетом инфляции, покупатель квартиры даже потеряет.

- предельная сумма государственной страховой выплаты по счетам эскроу составляет 10 млн рублей. Этот максимум действует только в случае, если счет эскроу используется для покупки недвижимости. Причем страховка на максимальную сумму действует ограниченный период: начиная с даты, когда документы для регистрации сделки поступили в Росреестр, и до истечения 3 рабочих дней с даты регистрации прав (или отказа в регистрации) в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, если проблемы у банка возникнут позже этого периода, а деньги все еще не забрали со счета, лимит страховой выплаты будет стандартный – 1,4 млн. рублей.

Напомним, что использование эскроу-счетов для привлечения денежных средств участников долевого строительства является обязательным требованием 214-ФЗ для проектов жилищного строительства, начиная с 1 июля 2019 года.

Переход на новые правила должен быть максимально понятным и последовательным. Всем участникам этого процесса необходимо решить ряд первоочередных задач, таких как: банковскому сообществу разработать предложения по кредитованию застройщиков, внести в банковские автоматизированные системы необходимые настройки и доработки программного обеспечения, застройщикам и депонентам (покупателям) выбрать банк для открытия счета эскроу, и попытаться разобраться в новых правилах на рынке долевого строительства.

Библиографический список:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации часть 2 (ГК РФ ч.2) от 26 января 1996 года N 14-ФЗ.
2. Федеральный закон "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" от 23.12.2003 N 177-ФЗ.
3. Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.
4. Инструкция Банка России от 30.05.2014 N 153-И (ред. от 24.12.2018) "Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам), депозитных счетов" (Зарегистрировано в Минюсте России 19.06.2014 N 32813).

Оригинальность 75%