



**АССОЦИАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ»**

**ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ**

**Президент Ассоциации  
«Национальное объединение строителей»**

**А.Н. Глушков**

(подпись)

«21» 02 2020 г.

Утверждено

Экспертным советом Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (протокол от «19» февраля 2020 г. № 75)

### **Заключение**

**по результатам рассмотрения проекта федерального закона № 844913-7  
«О внесении изменения в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации» (о процентах по счету эскроу)**

Экспертный совет Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный совет) провёл анализ проекта федерального закона № 844913-7 «О внесении изменения в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации» (о процентах по счету эскроу)» (далее – законопроект).

Правовая экспертиза проводилась в период с 31.01.2020 по 18.02.2020 на основании Положения об Экспертном совете рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Белоусов А.И. – руководитель рабочей группы;
- 2) Абдульманов А.Р.;

- 3) Бабелюк С.Н.;
- 4) Кузьма И.Е.;
- 5) Макаров П.В.;
- 6) Максимов А.В.;
- 7) Разумова Н.М.;
- 8) Федорченко М.В.;
- 9) Худзинская И.А.;
- 10) Шевляков В.В.;
- 11) Шериева А.М.

При проведении правовой экспертизы проанализированы: текст законопроекта и пояснительная записка к нему; действующее законодательство в области привлечения денежных средств граждан для строительства объектов капитального строительства; иные нормативные правовые акты, регулирующие порядок расчётов между гражданами и застройщиками при долевом строительстве жилья.

Законопроектом предлагается внести изменения в статью 860<sup>7</sup> части второй Гражданского кодекса Российской Федерации, дополнив её нормой о том, что доходы в виде процентов начисляются по средневзвешенной процентной ставке ежемесячно за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счёте эскроу, и зачисляются депоненту на отдельный счёт до востребования.

Согласно пояснительной записке предлагаемое изменение в статью 860<sup>7</sup> части второй Гражданского кодекса Российской Федерации позволит гражданам, заключающим договоры долевого участия, получить дополнительный доход в виде процентов от средств, которые будут размещены на счетах эскроу.

По результатам правовой экспертизы законопроекта Экспертным советом сделаны следующие выводы.

1. Введение обязательного требования об использовании счетов эскроу для расчётов с гражданами – участниками долевого строительства было предусмотрено изменениями 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 № 214-ФЗ), внесёнными Федеральным законом 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» (далее – Федеральный закон № 478-ФЗ).

Указанные изменения были внесены в рамках реализации Плана мероприятий («дорожной карты») по поэтапному замещению в течение трёх лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан, разработанного во исполнение пункта «б» перечня поручений Президента Российской Федерации от 05.11.2017 № Пр-2261 и утверждённого Правительством Российской Федерации 21.12.2017 (далее – План мероприятий).

Как отмечено в разделе I Плана мероприятий, предусмотренные им мероприятия направлены на обеспечение минимизации риска для граждан - участников долевого строительства за счёт использования механизма счетов эскроу и (или) иного вида специальных банковских счетов, обеспечивающих защиту прав граждан - участников долевого строительства (далее - специальный счёт), для расчётов по договорам участия в долевом строительстве и замещения средств граждан, привлекаемых застройщиками, банковским кредитованием. Привлечение кредитных организаций, обладающих профессиональной компетенцией, необходимой для оценки и управления рисками, позволит снизить риск утраты средств, внесённых гражданами - участниками долевого строительства. Таким образом, целью введения механизма расчёта с гражданами – участниками долевого строительства через счета эскроу является снижение риска утраты гражданами денежных средств.

Законопроектом же предлагается придание счетам эскроу свойств инвестиционного инструмента. По мнению Экспертного совета, концепция

рассматриваемого Законопроекта в этой части противоречит концепции безопасного долевого строительства, заложенной в План мероприятий и реализованной в нормах Федерального закона № 478-ФЗ, подменяя идею сохранности денежных средств граждан предложением по получению ими дохода от размещения этих средств.

2. По мнению Экспертного совета, реализация механизма, предлагаемого Законопроектом, будет иметь отрицательные последствия в виде роста стоимости строящегося жилья и, одновременно, снижения рентабельности строительства.

В соответствии с положениями Федерального закона № 214-ФЗ в редакции Федерального закона № 478-ФЗ привлечение денежных средств для долевого строительства допускается только с использованием счетов эскроу, кроме тех объектов, которые находятся в высокой степени готовности.

Застройщики, привлекающие денежные средства для долевого строительства с использованием счетов эскроу, вынуждены пользоваться при этом денежными средствами целевых кредитов, предоставленных банками, в которых открываются такие счета.

В настоящее время застройщики получают денежные средства банков на так называемых льготных условиях, а именно: процентная ставка по кредиту складывается из двух составляющих – основной ставки и специальной (пониженной) ставки, которая устанавливается с учётом поступлений денежных средств дольщиков, привлечённых застройщиками с использованием счетов эскроу. При значительном превышении суммы денежных средств, направленных дольщиками на счета эскроу, над суммой предоставленных застройщикам кредитов специальная ставка по таким кредитам для застройщиков стремится к 0%. Такую возможность банки имеют только в связи с тем, что денежные средства, находящиеся на счетах эскроу, для них, по сути, бесплатны.

Предлагаемое Законопроектом изменение статьи 860<sup>7</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации повлечёт за собой увеличение размера специальной ставки или её отмену в целом и, соответственно, существенный

рост стоимости кредитов для застройщиков, результатом чего станет повышение застройщиками стоимости объектов недвижимости, так как постоянно снижающаяся рентабельность строительного рынка не позволит застройщикам принять на себя такие расходы. Более того, для многих проектов с невысокой рентабельностью получение проектного финансирования станет невозможным.

Следует отметить, что в случае отмены специальной ставки кредитования при проектном финансировании, с учётом недоступности средств на счетах эскроу до окончания строительства, целесообразность продажи жилья на начальных этапах строительства для застройщика утрачивается. Таким образом, в случае принятия Законопроекта сегмент объектов недвижимости с более низкой стоимостью ввиду их невысокой степени готовности, скорее всего, практически исчезнет, что также повлечёт повышение средней цены жилья.

3. С точки зрения юридической техники Законопроект имеет существенные недостатки.

3.1. Положения о расчётах через счета эскроу содержатся в главе 45 Гражданского кодекса Российской Федерации «Банковский счет».

Нормы указанной главы не предусматривают получения доходов по счетам, кроме условий, содержащихся в пункте 1 статьи 852 Гражданского кодекса, о том, что банк может выплачивать владельцу банковского счёта проценты за пользование денежными средствами, находящимися на таком счёте.

Возмездные вложения, имеющие целью получение дохода, регулируются нормами отдельно главы 44 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая носит название «Банковский вклад».

Таким образом, предлагаемая Законопроектом корректировка статьи 860<sup>7</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации фактически приравнивает счёт эскроу ко вкладу, что противоречит логически выстроенной структуре Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.2. Предлагаемая Законопроектом редакция статьи 860<sup>7</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации также противоречит части 5 статьи 15<sup>5</sup> Федерального закона № 214-ФЗ, согласно которой проценты на сумму денежных средств, находящихся на счёте эскроу, не начисляются, вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счёту эскроу, не выплачивается.

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном совете Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный совет не поддерживает проект федерального закона № 844913-7 «О внесении изменения в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации» и считает его принятие нецелесообразным.

Председатель Экспертного совета,  
руководитель рабочей группы



А. И. Белоусов