

*Каунова А.А.
студент
Юридический факультет
Дальневосточный Институт (Филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России)
Россия, г. Хабаровск
e-mail: anastasiakorenyako@gmail.com*

ЮРИДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ

***Аннотация:** С 1 июля 2019 года застройщики перешли от долевого строительства к проектному финансированию с использованием счетов эскроу. В данной статье рассмотрены основные юридические аспекты работы данной схемы. Кроме того будет проведен сравнительный анализ основных преимуществ использования эскроу-счетов.*

Ключевые слова: эскроу-счета, долевое строительство, дольщик, застройщик

*Kaunova A. A.
Student
Faculty of Law
Far Eastern Institute (Branch) of VSUU (RPA of the Ministry of Justice of
Russia)
Russia, Khabarovsk*

LEGAL ASPECTS OF USING ESCROW ACCOUNTS

***Abstract:** Since July 1, 2019, developers have switched from shared-equity construction to project financing using escrow accounts. This article discusses the main legal aspects of this scheme. In addition, a comparative analysis of the main advantages of using escrow accounts will be conducted.*

Keywords: escrow accounts, shared-equity construction, equity owner, developer

На сегодняшний день тема изучения юридических аспектов сделок с недвижимостью, а в частности с участием в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости является актуальной, так как именно в этой сфере происходят значимые изменения, направленные на совершенствование методов борьбы с «черными риелторами» и недобросовестными застройщиками.

В рамках проводимого исследования были использованы такие общенаучные методы как: наблюдение, описание, моделирование.

Изучением вопросов, связанных с изменением в системе нормативно-правовых актов РФ занимались такие исследователи как: Адельшин Р.Н. [1], Багандова Л.К.[2], Коневина Ю.Л. [3].

В связи с изменениям в ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [4] с 1 июля 2019 г. денежные средства покупателей, участвующих в долевом строительстве, застройщик может получить лишь с эскроу-счета, что позволяет избежать ситуаций с обманутыми дольщиками. Данные счета застрахованы, а здание возводится за счет средств застройщика, либо финансового учреждения (в случае кредитование).

Денежные средства переходят к застройщику с эскроу-счетов в случае успешного завершения строительства объекта в течение десяти дней после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Подробная схема использования эскроу-счета представлена на рисунке 1.

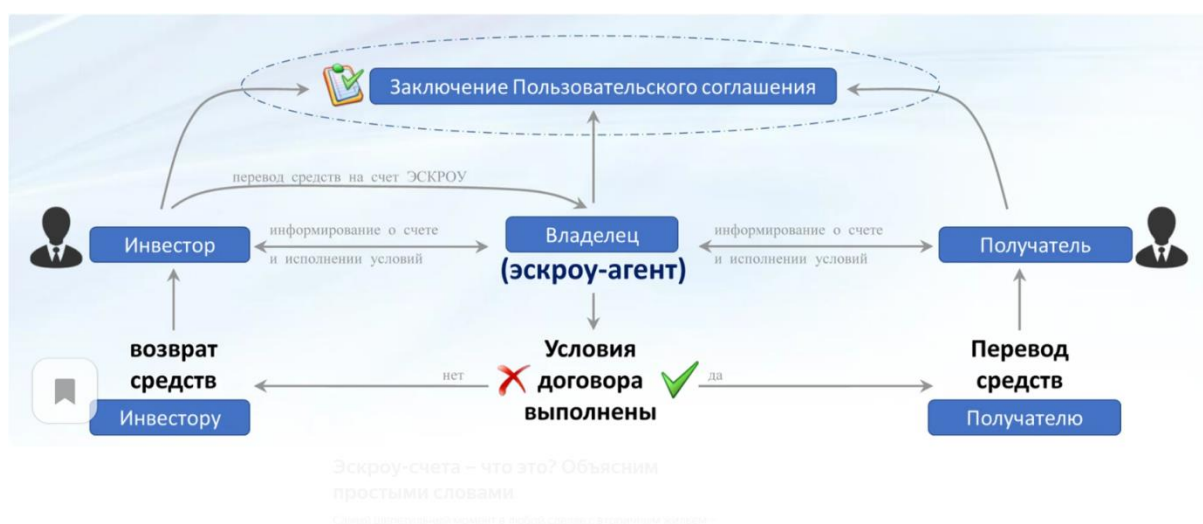


Рисунок 1 Схема действия эскроу-счета

Кроме того, проценты по эскроу-счету банк не начисляет. Вознаграждение банку не выплачивается. Деньги на эскроу-счетах

подлежат обязательному страхованию. Сумма страховки составляет 10 млн. рублей.

Отметим, что в случае отзыва лицензии у банка, где открыт счет-эскроу, возврат средств будет произведен в порядке и объеме, описанном в статье 177 ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках РФ» [5]. Если стоимость недвижимости была более 10 миллионов рублей, то превышающая сумму часть пропадет. Кроме того, покупателю придется доплатить ее продавцу или застройщику в полном объеме.

Статья 860.7 ГК РФ [6] раскрывает подробную информацию об особенностях оформления договора, порядке его закрытия, особенностях перехода права управления деньгами, находящимися на счетном балансе.

Подводя итоги данной статьи можно сделать вывод, что цель механизма эскроу заключается в снижении рисков покупателя и продавца при эффективном заключении сделки. Использование условного депонирования сокращает издержки при неисполнении обязательств, снижает расходы на применение последствий недействительности сделки, защищает интересы сторон и является важной гарантией исполнения обязательств.

Список литературы:

1. Адельшин Р.Н. Особенности правовой квалификации сделок эскроу в современном российском праве // Банковское право. 2016. № 3. С. 16 - 19.
2. Багандова Л.К. Проблемы применения счета эскроу: российская и зарубежная практика // Вестник Московского государственного областного университета. 2018. №1. С. 149-159.
3. Коневина Ю.Л. Договор эскроу - как вид договорных обязательств // Экономика. Налоги. Право. 2013. № 5. С. 142-149.
4. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации» // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

5. Федеральный закон от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» (ред. от 07.04.2020) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019 с изм. от. 28.04.2020) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».