

Запрос от 10.11.2020 № 02-05/852

Банковская ассоциация просит предоставить дополнительные разъяснения по вопросу применения пункта 1.1 статьи 6 Федерального закона № 208-ФЗ¹. Так, начиная с 10.01.2021 года, согласно пункту 1.1 статьи 6 Федерального закона № 208-ФЗ:

«Операция с наличными и (или) безналичными денежными средствами, осуществляемая по сделке с недвижимым имуществом, подлежит обязательному контролю, если сумма, на которую совершается данная операция, равна или превышает 3 миллиона рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 3 миллионам рублей, или превышает ее».

Согласно пункту 2) части 4 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ² договор участия в долевом строительстве должен содержать, в том числе, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. При этом, в случае отсутствия в договоре указанного условия, договор считается не заключенным. Учитывая данную норму, правовым последствием заключения договора участия в долевом строительстве, при условии соблюдения субъектами законодательства о долевом строительстве требований Федерального закона № 214-ФЗ, является возникновение у участника долевого строительства права собственности на объект строительства (доля в объекте) и, соответственно, по смыслу статьи 153 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) договор долевого участия в строительстве можно рассматривать как сделку с недвижимым имуществом.

Согласно пункту 5) части 4 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве должен содержать условия привлечения денежных средств участников долевого строительства, одним из которых является размещение денежных средств участников долевого

¹ Федеральный закон от 13.07.2020 № 208-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» в целях совершенствования обязательного контроля».

² Федеральный закон 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».

строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве установлены статьей 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, исходя из норм статей 860.7-860.10 ГК РФ.

Согласно части 2 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ счет эскроу открывается уполномоченным банком (эскроу - агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу - агентом таких средств застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ. При этом, согласно статье 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.

В соответствии с частью 8 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ в случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным указанной статьей, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет.

Исходя из приведённых выше норм законодательства, просим разъяснить, будут ли подлежать обязательному контролю перечисленные ниже виды операций с использованием счета эскроу при расчетах в рамках договора долевого участия в строительстве, если сумма, на которую совершается

операция, равна или превышает 3 миллиона рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 3 миллионам рублей, или превышает её:

- 1) операция по зачислению денежных средств на счет эскроу депонента;
- 2) операция по списанию денежных средств со счета эскроу на счет бенефициара;
- 3) операция по возврату денежных средств со счета эскроу депонента на расчетный счет депонента?