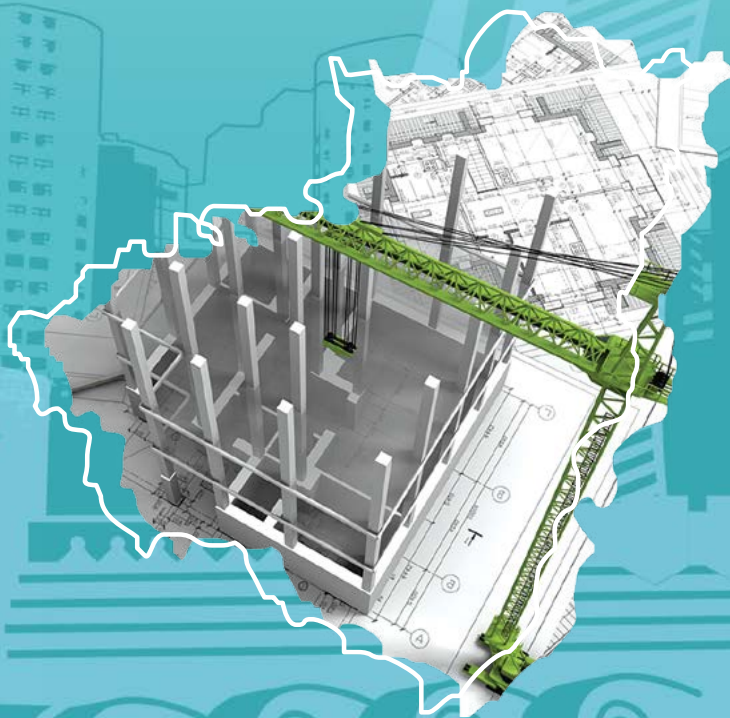


Библиотека Уполномоченного по правам человека в Самарской области



## ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ



г. Самара, 2020 г.



### Уважаемые жители Самарской области!

В начале 2000-х годов в России широкое распространение получило так называемое «долевое строительство», заключающееся в привлечении денежных средств лиц, нуждающихся в приобретении нового жилья, но не имеющих возможности приобрести его сразу. В этих целях до 2004 г. жильё в многоквартирных домах ещё на различных этапах строительства продавалось по различным договорам, которые нигде не регистрировались, что часто приводило к массовым двойным продажам квартир и неисполнению обязательств строительными компаниями.

В это время и появилось выражение «обманутые дольщики», то есть лица, которые стали жертвами недобросовестных, а часто мошеннических действий застройщика (строительных компаний), продавшего жильё (квартиры) на этапе строительства.

В апреле 2005 г. вступил в силу 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», направленный на защиту участников долевого строительства от двойных продаж квартир, и договоры между участниками долевого строительства и строительными компаниями начали регистрировать в Росреестре.

Однако Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ не смог в полной мере защитить участников долевого строительства от недобросовестных и мошеннических действий застройщиков.

Радикальным шагом на пути противодействия злоупотреблениям в сфере долевого жилищного строительства можно считать принятие Федерального закона от 01.07.2018 № 175-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».

О новой форме привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и дополнительных гарантиях защиты прав граждан пойдёт речь в настоящей брошюре.

## ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В Российской Федерации долгое время существовала потребность принятия специального федерального закона, который бы регламентировал отношения, связанные с долевым строительством. В правовом регулировании нуждались процессы привлечения средств физических и юридических лиц для финансирования строительства объектов недвижимости и принятия застройщиком обязательств передать определённые помещения или иную часть возведённого объекта недвижимости в собственность инвесторов. В связи с пробелом в праве судам при разрешении споров приходилось применять нормы Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре простого товарищества, строительного подряда и иных договоров, а также общие положения об обязательствах. Однако на практике это приводило к невозможности защиты прав участников долевого строительства надлежащим образом.

Государственная Дума Российской Федерации, усмотрев большое количество неразрешимых проблем, 22 декабря 2004 года приняла Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», который прошёл одобрение в Совете Федерации 24 декабря 2004 года и был подписан Президентом Российской Федерации 30 декабря 2004 года.

Вышеуказанный Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Вместе с тем, проблема удовлетворения прав пострадавших участников долевого строительства (обманутых дольщиков) является актуальной как для Российской Федерации, так и для Самарской области по настоящее время.

Радикальным шагом на пути противодействия злоупотреблениям в сфере долевого жилищного строительства можно считать предпринятые государством меры по искоренению такого явления в нашей жизни.

1 июля 2019 года вступили в законную силу изменения, внесённые Федеральным законом от 01.07.2018 № 175-ФЗ в 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».

Так, Федеральным законом от 01.07.2018 № 175-ФЗ было определено понятие уполномоченного банка в сфере жилищного строительства, то есть банка, созданного в соответствии с законодательством Российской Федерации, а именно содействующего развитию целевого кредитования застройщиков, которые занимаются жилищным строительством, а также объектов инфра-

структуры посредством привлечения денежных средств участников долевого строительства и размещения их на специальных счетах эскроу.

В соответствии с новыми правилами, требования к застройщикам значительно повысились. Застройщик должен обладать собственными средствами в размере не менее чем десять процентов от проектной стоимости строительства, причем эти средства должны быть размещены на счетах уполномоченного банка. У застройщика должны отсутствовать обязательства по кредитам, займам, ссудам. Имущество застройщика не должно быть предметом обеспечения исполнения каких-либо обязательств, не имеющих отношения к долевого строительству. Застройщик не должен быть объектом процедуры несостоятельности (банкротства). Обязательным требованием для застройщика является отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении его деятельности за совершённое административное правонарушение. Также он не должен находиться в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Принципиальным изменением, внесённым Федеральным законом от 01.07.2018 № 175-ФЗ, является переход от долевого строительства к работе с использованием механизма проектного финансирования и счетов эскроу. По новым правилам застройщики больше не могут получать денежные средства от граждан напрямую. Участники долевого строительства должны размещать денежные средства на счетах специально уполномоченных банков, а именно на счетах эскроу, а финансируется строительство за счёт банковских кредитов и собственных средств застройщика.



По данным Единой информационной системы жилищного строительства по состоянию на 30.10.2020 на территории Самарской области 56 застройщиков осуществляют строительство 79 проектов, из которых 28 проектов строительства реализуется с использованием счетов эскроу, что составляет 35 % от общего количества.<sup>1</sup>

## ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ, КОТОРЫЕ СТРОЯТСЯ НА ОСНОВЕ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СЧЕТОВ ЭСКРОУ (ПО СОСТОЯНИЮ НА 30.10.2020)<sup>2</sup>

№ п/п	Адрес объекта строительства	Застройщик
1.	Жилой комплекс «Королёв», Самарская область, г. Самара, Ленинский район, Московское шоссе.	Общество с ограниченной ответственностью «САМАРСКИЙ ХЛЕБОЗАВОД № 9»
2.	Жилой комплекс «Волна», Самарская область, г. Самара, Самарский район, ул. Максима Горького.	Общество с ограниченной ответственностью «Самара Девелопмент»
3.	Жилой комплекс «Унисон», Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. Советской Армии.	Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬЯНС»
4.	Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. Ставропольская/ул. Запорожская.	Общество с ограниченной ответственностью «Юниверс-Строй»
5.	Жилой комплекс «ГосУниверситет», Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, в границах улиц: Ново-Садовой, Второй Радиальной, Финской, Академика Платонова	Закрытое акционерное общество «Компания «Владимир»
6.	Жилой комплекс «Сокол», Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Революционная.	Общество с ограниченной ответственностью «СОКОЛ», Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания СОКОЛ-1»
7.	Жилой комплекс «Академический», Самарская область, г. Самара, на пересечении проспекта К. Маркса и улицы Советской Армии.	ООО «Специализированный застройщик «Толл Билдинг»

<sup>1</sup> Единая информационная система жилищного строительства [https://наш.дом.рф/аналитика/долевое\\_строительство](https://наш.дом.рф/аналитика/долевое_строительство)  
<sup>2</sup> Единая информационная система жилищного строительства <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/список-объектов/карта?bounds=53.0558760274805%2C48.91933045800777%2C53.64747932660257%2C50.93944154199215&subject=63>

8.	Жилой комплекс «Аквариум», Самарская область, г. Самара, Ленинский район, ул. Мичурина.	Общество с ограниченной ответственностью «Константа Эстейт»
9.	Жилой комплекс «Журавли», Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. Ставропольская/ул. Запорожская.	Общество с ограниченной ответственностью «Юниверс-Строй»
10.	Жилой комплекс «Твинс», Самарская область, г. Самара, Советский район, улица Антонова-Овсеенко.	Общество с ограниченной ответственностью «Компания Владимир»
11.	Жилой комплекс «Панова Парк», Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Николая Панова.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Древо. Центр»
12.	Жилой комплекс «Рекорд», Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Физкультурная.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Первая Жилищная Компания»
13.	Жилой комплекс «Рассвет», Самарская область, г. Самара, Кировский район, в границах улиц 18 км Московского шоссе/Ракитовское шоссе.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сервисно-строительная компания»
14.	Жилой комплекс «Две реки», Самарская область, г. Самара, Куйбышевский район, ул. Белорусская.	Общество с ограниченной ответственностью «ВИРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ»
15.	Жилой комплекс «АРТХОЛЛ», Самарская область, г. Самара, Куйбышевский район, бульвар Засамарская Слобода.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строй-Амонд»
16.	Микрорайон «Амград», Самарская область, г. Самара, Куйбышевский район, шоссе Южное.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Глобал Вижн Девелопмент»
17.	Микрорайон «Южный город», Самарская область, Волжский район, с. Николаевка	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ЮГ»
18.	Жилой комплекс «Ставрополь», Самарская область, г. Тольятти, Комсомольский район, ул. Гидротехническая.	Общество с ограниченной ответственностью Проектно-строительная компания «РА-ДИАЛ»
19.	Жилой комплекс «Питер», Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской район, Приморский бульвар.	Общество с ограниченной ответственностью «Патриот 2»

20.	Жилой комплекс «Южный бульвар», Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской район, ул. Владимира Высоцкого.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УНИСТРОЙРЕГИОН»
21.	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской район, ул. 40 лет Победы.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Базис»

## ЧТО ТАКОЕ СЧЁТ ЭСКРОУ И ЗАЧЕМ ОН НУЖЕН ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ?

Счёт эскроу – это специальный счёт в банке, который открывается для расчётов между участником долевого строительства объекта долевого строительства в строящемся доме и застройщиком. Застройщик получает деньги за недвижимость только после сдачи дома в эксплуатацию в срок, указанный в проектной декларации. Если застройщик не сдаст дом вовремя, средства со счёта будут возвращены участнику долевого строительства.

Использование счетов эскроу обязательно с 1 июля 2019 года. Если до этой даты застройщик получил разрешение на строительство, он может не использовать счета эскроу.

Некоторые застройщики специально запускали проекты раньше июля 2019 года, чтобы заключать договоры участия в долевом строительстве по старой схеме без счетов эскроу. Но через несколько лет, когда данные проекты реализуются, на все объекты долевого строительства в новостройках будут заключаться договоры участия в долевом строительстве только через счета эскроу.

По каждому договору участия в долевом строительстве банк открывает отдельный счёт эскроу. Если заключить три договора участия в долевом строительстве, будет три отдельных счёта эскроу. При этом участник долевого строительства не платит банку за открытие счёта эскроу – это предусмотрено частью 5 статьи 15.5. 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».

Назначение счёта эскроу в уполномоченном банке, который в данном случае является эскроу-агентом, учитывать и блокировать денежные средства, полученные банком от участника долевого строительства в счёт уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

Если же застройщик начнёт процедуру несостоятельности (банкротства) или по каким-либо иным причинам не сможет завершить строительство объекта недвижимости, денежные средства со счетов эскроу будут возвращены участникам долевого строительства.

<sup>3</sup> Сайт Банка России, Информация о проектном финансировании: заключении кредитных договоров с застройщиками, использующими счета эскроу для расчётов по договорам участия в долевом строительстве, и открытии счетов эскроу для расчётов по договорам участия в долевом строительстве  
<http://www.cbr.ru/analytics/finansirovanie-dolevogo-stroitelstva/2020-10-01/#highlight=счета%7Сэскроу%7Ссчетов%7Ссчетах>

## В КАКОМ БАНКЕ И КАК МОЖНО ОТКРЫТЬ СЧЁТ ЭСКРОУ?

Уполномоченный банк для открытия счёта эскроу выбирает застройщик, а не участник долевого строительства. Список банков, которые имеют право работать со счётами эскроу, обновляется каждый месяц. Банк России ежемесячно размещает указанный перечень банков на своём официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». По состоянию на 01.10.2020 в данном перечне 94 банка. На территории Самарской области по состоянию на 01.10.2020 было заключено 4117 договоров на открытие счетов эскроу.<sup>3</sup>

## СТАТИСТИКА ПЕРЕХОДА НА СЧЕТА ЭСКРОУ В РАЗРЕЗЕ БАНКОВ НА ТЕРРИТОРИИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ (ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.11.2020)<sup>4</sup>

№ п/п	Наименование банка	Дома, шт.	Разрешения на строительство, шт.	Площадь жилья, тыс. кв.м	Застройщики (юр. лица), шт.
1.	ПАО Сбербанк	28	18	409	14
2.	Банк ВТБ (ПАО)	11	7	187	4
3.	АО «Банк ДОМ.РФ»	2	2	24	2
4.	АО «АЛЬФА-БАНК»	1	1	25	1
	<b>Итого</b>	<b>42</b>	<b>28</b>	<b>645</b>	<b>21</b>

Участник долевого строительства заключает договор участия в долевом строительстве с застройщиком, в котором прописано, что расчёт между участником долевого строительства и застройщиком пройдет с использованием счёта эскроу. Затем договор участия в долевом строительстве регистрируется в Росреестре, после этого совместно с застройщиком необходимо обратиться в уполномоченный банк для заключения трёхстороннего договора счёта эскроу для расчётов по договору участия в долевом строительстве.

Заключать договор счёта эскроу участник долевого строительства может сразу, как подпишет договор участия в долевом строительстве с застройщиком. Но перевести деньги на счёт эскроу участник долевого строительства сможет только после регистрации договора участия в долевом строительстве в Росреестре.

## ЧТО БУДЕТ, ЕСЛИ УПОЛНОМОЧЕННЫЙ БАНК, В КОТОРОМ ОТКРЫТ СЧЁТ ЭСКРОУ, ОБАНКРОТИЛСЯ?

В случае если во время выполнения обязательств по договору счёта эскроу у банка будет отозвана лицензия или он разорится, возврат средств будет произведён в порядке и объёме, установленном статьёй 13.2 Федерального закона от 23.12.2003 № 177-ФЗ (ред. от 20.07.2020) «О страховании вкладов в банках Российской Федерации». Возмещение по счёту эскроу для расчётов по договору участия в долевом строительстве выплачивается в размере 100 процентов суммы, находящейся на указанном счёте эскроу на день наступления страхового случая, но не более 10 млн. рублей. Если вкладчик имеет несколько счетов эскроу для расчётов по договорам участия в долевом строительстве в одном банке, суммарный размер обязательств которого по этим счетам эскроу перед вкладчиком превышает 10 млн. рублей, возмещение выплачивается по каждому из этих счетов эскроу пропорционально их размерам, но в совокупности в размере не более 10 млн. рублей.

## НА ЧТО НЕОБХОДИМО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРОВ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ:

### 1. Провести анализ рынка новостроек

Не торопитесь принимать решение о заключении договора участия в долевом строительстве на эмоциях на определённом объекте строительства. Потратьте немного времени и сравните приглянувшийся объект недвижимости ещё с иными в других новостройках. Оценивайте варианты комплексно: на каком этапе строительства находится дом; где расположена новостройка; как обстоят дела с транспортной доступностью и наличием социальных объектов (образования, здравоохранения); будет ли выполнена внутренняя отделка помещения или нет; если будет выполнена внутренняя отделка, в каком объёме.

### 2. Проверить информацию

То, что красиво на плакате и складно в рекламном буклете, не всегда соответствует действительности. Да и застройщик может подвести. Поэтому не перепроверять информацию — это одна из распространённых ошибок.

Не полнитесь самостоятельно найти информацию о строящемся объекте и юридических лицах, участвующих в его возведении. Узнайте, не введена ли в отношении застройщика процедура несостоятельности (банкротства) и не признан ли дом проблемным. Эту информацию можно найти в Едином реестре застройщиков и в Едином реестре проблемных объектов на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (<https://наш.дом.рф/>).

Посмотрите дома, уже возведённые этим застройщиком или находящиеся на финальной стадии стройки. Поищите отзывы в социальных сетях, узнаете всю правду о застройщике и познакомитесь с будущими соседями.

### 3. Изучить условия договора участия в долевом строительстве

Подписание документов — это самый важный этап в процессе заключения договора участия в долевом строительстве. Ведь именно договор участия в долевом строительстве должен содержать описание приобретаемого помеще-

<sup>4</sup> Единая информационная система жилищного строительства <https://наш.дом.рф/аналитика/эскроу>

ния, срок его передачи, цену и порядок ее уплаты, гарантийный срок и условия привлечения денежных средств участников долевого строительства.

Обязательно запросите предлагаемый к заключению договор участия в долевом строительстве и возьмите несколько дней на изучение и принятие решения.

Обязательно читайте все документы перед тем, как их подписать. Обнаружили ошибку или пункты, которые не устраивают? Не подписывайте, пока их содержание не будет согласовано с вами.

Застройщики могут предлагать ипотеку от банка-партнера. Не спешите соглашаться, пока не сравните условия с другими банками.

Сравните ставки и условия кредитования в различных банках и выберите тот вариант, который подходит лучше всего. Узнайте, есть ли специальные акции или программы льготного ипотечного кредитования.

## **ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ (НАДЗОР) В ОБЛАСТИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И (ИЛИ) ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

В соответствии с Постановлением Правительства Самарской области от 31.10.2007 № 225 (ред. от 02.10.2020) «Об утверждении Положения о министерстве строительства Самарской области» в ведении министерства строительства Самарской области находится осуществление контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Министерство строительства Самарской области осуществляет следующие полномочия:

- осуществляет контроль за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- ежеквартально получает от застройщика отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении своих обязательств по договорам, по формам и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;
- осуществляет контроль за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- осуществляет контроль за соблюдением положений действующего законодательства в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, рассматривает жалобы граждан и юридических лиц, связанные с нарушениями действующего законодательства в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- обращается в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства;
- в случаях, установленных действующим законодательством, обраща-

ется в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

**Местонахождение министерства строительства Самарской области: 443010, г. Самара, ул. Самарская, д. 146а.** Телефоны: (846) 332-12-28, (846) 332-26-71; факс: (846) 333-30-27. E-mail: [Minstroy@samregion.ru](mailto:Minstroy@samregion.ru)

## **КАК ОБРАТИТЬСЯ К УПОЛНОМОЧЕННОМУ ПО ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ?**

1. Направить письменное обращение по адресу: 443020, г. Самара, ул. Ленинградская, д. 75.
  2. Направить электронное обращение Уполномоченному по правам человека в Самарской области через сайт: [www.ombudsman63.ru](http://www.ombudsman63.ru) или по электронной почте: [ombudsman.samara@yandex.ru](mailto:ombudsman.samara@yandex.ru).
  3. Обратиться в приемную граждан Уполномоченного по правам человека в Самарской области по телефону: 8 (846) 337-29-03.
- Приемная граждан работает с 9.00 до 18.00, в пятницу с 9.00 до 17.00. Пере-  
рыв с 13.00 до 13.48.

