



PROFESSIONAL
LEGAL
ALLIANCE

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ
ПРАВОВОЙ
АЛЬЯНС

Обзор правового статуса счетов эскроу в индивидуальном жилищном строительстве

(в разрезе содержания Федерального
закона № 186-ФЗ от 22.07.2024
«О строительстве жилых домов по
договорам строительного подряда с
использованием счетов эскроу»)



www.mos-arbitr.com



8 495 925 95 54



info@mos-arbitr.com



Москва, Николаямская ул., д. 48, стр. 2

22.07.2024 года был принят Федеральный закон № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» (далее – «ФЗ-186»), который регулирует отношения, связанные со строительством жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу. Данный закон вступил в силу с **01.03.2025** г.

Партнер PLA Алексей Антонов

подготовил обзорную статью новаций правового регулирования подрядных отношений в связи с вступлением в силу ФЗ-186



Информация, представленная в настоящем документе, не может рассматриваться в качестве профессиональных рекомендаций или услуг в области права и не является консультацией по конкретной ситуации. Данная информация предназначена для общего ознакомления пользователей с вопросами, которые могут представлять для них интерес. ООО «Профессиональный Правовой Альянс» не несет каких-либо обязательств или ответственности за неполноту информации.

Предпосылки принятия ФЗ-186

По информации профильных ресурсов[1] за последние годы существенно выросли объемы индивидуального жилищного строительства (далее – «ИЖС»), так, например, в 2020 году показатель ввода жилья населением составлял 48,5 % от общего объема ввода, **в 2023 году данный показатель составил уже 58% от общего объема ввода.** Данные показатели свидетельствуют о существенном росте рынка индивидуального жилищного строительства в РФ в последние годы.

Одной из причин роста объемов ИЖС является с принятием Правительством РФ 18.10.2021 г. Постановления № 1758, которым программы льготных ипотечных кредитов распространили также на приобретение гражданами индивидуальных жилищных домов и на оплату работ по индивидуально жилищному строительству.

Соответственно, с учетом указанных факторов по состоянию на конец 2023 года был зафиксирован существенный рост объемов ИЖС, что в том числе сподвигло законодателя обратить внимание на правовое регулирование ИЖС, а именно на отсутствие возможности расчета через счета эскроу при ИЖС по сравнению с долевым строительством, а как следствие недостаточной защищенности граждан при осуществлении расчетов по ИЖС.

[1] <https://www.cian.ru/stati-dolja-izhs-v-obschem-obeme-vvoda-zhilja-vyrosla-do-58-332131/>

Так, в пояснительной записке к законопроекту указаны следующие **цели вводимых изменений**:

- повышение доступности индивидуального жилья и обеспечение прозрачности рынка индивидуального жилищного строительства, а также нивелирование сопутствующих рисков;
- создание аналога проектного финансирования для профессиональных подрядчиков в сегменте частного домостроения.

Счет эскроу в ИЖС: право или обязанность?

Применение расчетов посредством эскроу в долевом строительстве было введено 01.07.2019 г., когда законодателем были внесены изменения 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 г. № 214-ФЗ.

На настоящее время большинство сделок в рамках долевого строительства совершаются посредством счетов эскроу, например, по статистике Росреестра[1] в феврале 2024 г. доля зарегистрированных договоров долевого участия (далее – «ДДУ») с использованием счетов эскроу **составила 96,9 % от общего числа зарегистрированных ДДУ в этот период.**

[1]<https://rosreestr.gov.ru/press/archive/reg/protsent-sdelok-s-eskrou-v-stolitse-v-fevrale-sopostavim-s-rekordom-noyabrya-proshlogo-goda/>

Соответственно, законодатель предусмотрел строго обязательный характер для расчетов посредством счетов эскроу при долевом строительстве, за исключением редких случаев, когда у застройщика есть право осуществить расчет с участником долевого строительства иным образом (соответствующие изменения предусмотрены Постановлением Правительства РФ от 22.04.2019 г. № 480).

При этом, относительно применения расчетов с использованием эскорт счетов в индивидуальном жилищном строительстве, законодатель устанавливает **право подрядчика на применения такого формата расчета, то есть, счет эскроу не становится обязательным элементом расчета при ИЖС.**

→ Согласно ч. 2 ст. 1 Федерального закона № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» соответствующие положения применяются, в случаях, если сторонами договора строительного подряда достигнуто соглашение о размещении на счетах эскроу денежных средств в счет уплаты цены договора строительного подряда.

Необходимо отметить, что для возможности использования по договору ИЖС расчетов посредством счета эскроу подрядчик **обязан зарегистрироваться в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – «ЕИСЖС»), а также вносить в ЕИСЖС сведения, перечень которых установлен в ФЗ-186.**

Перспективы использования счетов эскроу участниками рынка ИЖС

В настоящее время только начинает применяться новое правовое регулирование в части использования счетов эскроу в ИЖС, соответственно на данный момент трудно оценить реальные перспективы использования такого вида расчетов в ИЖС.

Однако, анализ положений 186-ФЗ и принятых на его основе нормативно правовых актов позволяет сделать вывод о том, что **в текущей ситуации счета эскроу в ИЖС не будут применяться на массовой основе**, так как в отличие от долевого строительства, применение такого формата расчетов является правом, а не обязанностью сторон договора, а также ввиду отсутствия какой-либо видимой выгоды для подрядчика от использования счетов эскроу.

Помимо отсутствия выгоды, у подрядчика возникают дополнительные расходы, возникает дополнительная нагрузка в части необходимости регистрации и передачи сведений в ЕИСЖС, а также дополнительные издержки на привлечение заемных или собственных денежных средств для осуществления работ до раскрытия счета эскроу (поскольку подрядчик получит денежные средства со счета эскроу только после регистрации права собственности заказчика на жилой дом).

Однако, необходимо иметь ввиду, что еще одним выгодоприобретателем такой системы расчетов помимо заказчика является уполномоченный банк, который осуществляет открытие счета эскроу.

Соответственно, если банки будут каким-либо образом стимулировать подрядчиков к осуществлению расчетов в ИЖС посредством счетов эскроу, например, путем снижения ставки по ипотечному кредиту или снижения уровня требований к заемщику для одобрения ипотечного кредита в целях финансирования договора ИЖС, то подрядчики будут заинтересованы в использовании счетов эскроу для поддержания уровня своей конкурентоспособности на рынке ИЖС.

Таким образом, по состоянию на сегодняшний момент заказчик по ИЖС остается менее защищенным нежели участник долевого строительства, даже после вступления в силу ФЗ-186, что **сохраняет необходимость в осуществлении доскональной проверки подрядчика, который будет производить работы по индивидуальному жилищному строительству, а также положений договора, предлагаемого к заключению заказчику.**



PROFESSIONAL
LEGAL
ALLIANCE

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ
ПРАВОВОЙ
АЛЬЯНС

Контакты для получения дополнительной информации по рассмотренному вопросу



Антонов Алексей Дмитриевич

Партнер юридической компании
Профессиональный Правовой Альянс
a.antonov@mos-arbitr.com



www.mos-arbitr.com



8 495 925 95 54



info@mos-arbitr.com



Москва, Николоямская ул., д. 48, стр. 2