

Статья 15.4. Особенности привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу

1. В целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в отношении индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15⁵ настоящего Федерального закона (далее - счет эскроу).

1¹. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит. (Дополнение частью - Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ)

1¹⁻¹. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, предоставленного по договору синдицированного кредита (займа), участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке (уполномоченных банках) - участнике (участниках) синдиката кредиторов, определенном таким договором синдицированного кредита (займа). (Дополнение частью - Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

1². При заключении застройщиком договора кредита, предоставленного в целях рефинансирования (перекредитования) указанного в частях 1¹ и 1¹⁻¹ настоящей статьи целевого кредита, участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным после дня заключения указанного в настоящей части договора кредита, вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, с которым застройщик заключил договор кредита, предоставленного в целях рефинансирования (перекредитования) указанного в частях 1¹ и 1¹⁻¹ настоящей статьи целевого кредита. (Дополнение частью - Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ)

1³. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита и уполномоченный банк перестал соответствовать требованиям, установленным Правительством Российской Федерации к уровню кредитного рейтинга по национальной рейтинговой шкале, участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении этих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса после дня, когда уполномоченный банк перестал соответствовать требованиям, установленным Правительством Российской Федерации к уровню кредитного рейтинга по национальной рейтинговой шкале, на счета эскроу, открытые в таком уполномоченном банке. В

случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса осуществляется застройщиком без привлечения средств целевого кредита и уполномоченный банк перестал соответствовать требованиям, установленным Правительством Российской Федерации к уровню кредитного рейтинга по национальной рейтинговой шкале, участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении этих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса после дня, когда уполномоченный банк перестал соответствовать требованиям, установленным Правительством Российской Федерации к уровню кредитного рейтинга по национальной рейтинговой шкале, на счета эскроу, открытые в другом уполномоченном банке. (Дополнение частью - Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

1⁴. В течение срока реализации утвержденного Советом директоров Банка России в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" плана участия Банка России в осуществлении мер по предупреждению банкротства банка, который на последнюю квартальную отчетную дату, предшествующую дате утверждения данного плана, соответствовал установленным в соответствии с пунктом 3 статьи 2 настоящего Федерального закона требованиям, в таком банке могут открываться счета эскроу вне зависимости от соответствия (несоответствия) такого банка установленным в соответствии с пунктом 3 статьи 2 настоящего Федерального закона требованиям при условии принятия Советом директоров Банка России решения о гарантировании непрерывности деятельности такого банка. Информация о гарантировании Банком России непрерывности деятельности такого банка размещается на официальном сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". (Дополнение частью - Федеральный закон от 13.12.2024 № 475-ФЗ)

2. В случае, указанном в части 1 настоящей статьи, договором участия в долевом строительстве должны быть предусмотрены указанные в пунктах 1 - 4 части 4 статьи 4 настоящего Федерального закона условия договора, а также обязанность участника долевого строительства (депонента) уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены договором участия в долевом строительстве (депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

2¹. В случае, указанном в части 1 настоящей статьи, договором участия в долевом строительстве в отношении индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса должны быть предусмотрены указанные в пунктах 1 - 4 части 4² статьи 4 настоящего Федерального закона условия договора, а также обязанность участника долевого строительства (депонента) уплатить цену договора участия в долевом строительстве до получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию построенных объектов в границах территории малоэтажного комплекса посредством внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены договором участия в долевом строительстве (депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона). (Дополнение частью - Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ)

3. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4. В случае заключения договоров участия в долевом строительстве с учетом особенностей,

предусмотренных настоящей статьей, требования, предусмотренные абзацем вторым пункта 1 статьи 2, частью 1¹, пунктами 1¹ - 1⁸, 7 части 2, частями 2³ и 4 статьи 3, частями 2, 5 - 7 статьи 9 (за исключением случаев расторжения договора участия в долевом строительстве по основаниям, возникшим после ввода объекта в эксплуатацию), статьями 12¹, 13, 14, 15, 18 - 18², частями 2¹ - 2³ статьи 19 настоящего Федерального закона, не применяются.

5. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

6. Соответствие застройщика требованиям части 1¹ и пунктов 1¹ - 1⁸, 7 части 2 статьи 3 настоящего Федерального закона в случае привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в соответствии с настоящей статьей не требуется.

6¹. Проектная декларация до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства подлежит размещению застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации по форме, предусмотренной частью 2⁴ статьи 19 настоящего Федерального закона. Внесение изменений в проектную декларацию осуществляется в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 19 настоящего Федерального закона. Особенности составления проектной декларации при строительстве индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса установлены частью 1¹ статьи 19 настоящего Федерального закона. (Дополнение частью - Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ)

7. Основанием отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве, денежные средства в счет уплаты цены которого внесены на счет эскроу, помимо оснований, указанных в пунктах 1 - 3 и 5 части 1 статьи 9 настоящего Федерального закона, является:

- 1) наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;
- 2) признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
- 3) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика.

7¹. Застройщик уведомляет уполномоченный банк, в котором открыты счета эскроу участников долевого строительства, о наступлении предусмотренного пунктом 1 части 7 настоящей статьи основания для отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве и размещает соответствующую информацию в единой информационной системе жилищного строительства в течение пяти рабочих дней после дня наступления такого основания. (Дополнение частью - Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ)

8. С момента передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 настоящего Федерального закона, право залога, возникшее на основании кредитного договора (договора займа), не распространяется на данный объект долевого строительства. Возникший на основании договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, залог земельного участка, находящегося у застройщика в собственности, либо залог права аренды или права субаренды земельного участка прекращается с момента передачи участнику долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 настоящего Федерального закона, объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.

8¹. Если до заключения застройщиком договора участия в долевом строительстве в отношении

индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса с первым участником долевого строительства земельный участок и строящиеся на нем индивидуальные жилые дома и общее имущество были переданы в залог в качестве обеспечения обязательств застройщика, в том числе по целевому кредиту на строительство (создание) малоэтажного жилого комплекса, привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается при условии, что от указанного залогодержателя получено согласие на прекращение права залога на индивидуальные жилые дома, права на земельный участок, на котором расположены такие индивидуальные жилые дома, права на земельный участок, входящий в состав общего имущества, и на долю участника долевого строительства в праве на общее имущество в случае, предусмотренном частью 8² настоящей статьи. (Дополнение частью - Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ)

8². С даты передачи индивидуального жилого дома в порядке, установленном частью 3¹ статьи 8 настоящего Федерального закона, право залога, возникшее в предусмотренном частью 8¹ настоящей статьи случае, не распространяется на данный индивидуальный жилой дом, права на земельный участок, на котором такой индивидуальный жилой дом расположен, права на земельный участок, входящий в состав общего имущества, и на долю участника долевого строительства в праве на общее имущество соответственно. (Дополнение частью - Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ)

9. С даты государственной регистрации права собственности застройщика на жилые и (или) нежилые помещения и (или) машино-места, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых осуществлялось за счет средств кредита, такие помещения считаются находящимися в залоге у залогодержателя.

10. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком. (Дополнение статьей - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ)