



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**(МИНСТРОЙ РОССИИ)**

*Садовая-Самотечная ул., д. 10,  
строение 1, Москва, 127994  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
www.minstroyrf.ru*

30.10.2019 № 41145-ОК/07

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Межрегиональной ассоциации  
экономического взаимодействия  
субъектов Российской Федерации  
«Дальний восток и Забайкалье»

asoc@adm.khv.ru

Департамент жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел письма Межрегиональной ассоциации экономического взаимодействия субъектов Российской Федерации «Дальний восток и Забайкалье» от 6 марта 2019 г. № 80 (вх. Минстроя России от 7 марта 2019 г. № 105601), от 4 февраля 2019 г. № 31 (вх. Минстроя России от 20 февраля 2019 г. № 14462/МС), от 12 сентября 2019 г. № 668 (вх. Минстроя России от 12 сентября 2019 г. 121082), от 24 июня 2019 г. № 448 (вх. Минстроя России от 24 июня 2019 г. № 114629), от 23 апреля 2019 г. № 212 (вх. Минстроя России от 23 апреля 2019 г. № 110213), от 11 октября 2019 г. № 123429 (вх. Минстроя России от 11 октября 2019 г. № 89116/МС) и сообщает.

С 1 июля 2019 года установлено общее правило, согласно которому привлечение денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), допускается только с использованием счетов эскроу, открытых в уполномоченном банке, за исключением случаев, когда застройщиком получено соответствующее заключение органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, предоставляющее ему право дальнейшего заключения договоров долевого участия в строительстве без использования счетов эскроу.

Особенности привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства, в случае размещения таких средств на счетах эскроу, регламентированы положениями статьи 15.4-15.5 Федерального закона № 214-ФЗ и не требуют дополнительного регулирования.

Статьей 220.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации установлено, что учет операций по исполнению бюджета, осуществляемых участниками бюджетного процесса в рамках их бюджетных полномочий, производится на лицевых счетах, открываемых в Федеральном казначействе, финансовом органе

субъекта Российской Федерации (муниципального образования), органе управления государственным внебюджетным фондом Российской Федерации.

Исключение из указанных требований установлено только для операций, осуществляемых за пределами соответствующего публично-правового образования, и валютных операций. Учитывая изложенное, открытие счетов эскроу участникам долевого строительства, являющимся получателями бюджетных средств, противоречит нормам бюджетного законодательства Российской Федерации.

При этом, в целях реализации мероприятий по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, публично – правовые образования вправе производить расчеты с застройщиками, получившими заключение органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о степени готовности проекта, предоставляющее право для дальнейшего заключения договоров участия в долевом строительстве без использования счетов эскроу, в прежнем порядке до их полного исполнения.

Дополнительно сообщаем, что согласно части 3 статьи 1 Федерального закона № 214-ФЗ, действия указанного федерального закона не распространяются на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве. Указанные отношения регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности.

На основании вышеизложенного, в целях реализации мероприятий по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, публично – правовые образования вправе принимать участие в долевом строительстве без заключения договоров участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2019 года № 1191 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 года № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ, по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.» (далее – постановление Правительства Российской Федерации № 480) установлен срок для направления застройщиками в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – контролирующий орган), заявления о выдаче заключения о степени готовности объекта и возможности заключения договоров участия в долевом строительстве без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ до 1 октября 2019 года.

Право установления степени готовности проекта строительства на уровне значения критериев, уточненных на основании соглашения, заключаемого между Правительством Российской Федерации или уполномоченными им федеральными

органами исполнительной власти и высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации предусмотрено пунктом 4 Критериев, установленных постановлением Правительства Российской Федерации № 480. Указанное соглашение могло быть заключено при наличии закона и (или) иного нормативного правового акта, устанавливающего обязательство субъекта Российской Федерации по финансовому обеспечению мероприятий по завершению реализации проектов строительства, которые не соответствуют указанным критериям и по которым на основании такого соглашения застройщикам предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов эскроу.

Ключевым фактором успешного перехода строительной отрасли к новой модели финансирования является организация максимального числа обращений строительных организаций в банки за получением проектного финансирования.

Для обеспечения комфортного перехода отрасли в новый правовой режим Банком России внесены изменения в Положение Банка России «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности», в соответствии с которыми резерв на возможные потери по ссудам, предоставляемым застройщикам, использующим счета эскроу, должен формироваться исходя из уровня кредитоспособности заемщика-застройщика. Кроме того, внесены изменения в инструкцию Банка России «Об обязательных нормативах банков», в соответствии с которыми снижен риск-вес по кредитам застройщикам с поручительством единого института развития в жилищной сфере.

Для стимулирования конкурентной среды изменены требования к кредитному рейтингу банков, имеющих право на открытие счетов эскроу для расчётов по договорам участия в долевом строительстве, снижены до уровня ВВВ-.

Вместе с тем, Минстроем России, Банком России и АО «ДОМ.РФ» в целях определения оптимальных процедур взаимодействия уполномоченных банков и застройщиков при переходе на проектное финансирование объектов долевого жилищного строительства с использованием счетов эскроу для учета и использования в работе застройщиками, реализующими проекты долевого жилищного строительства с использованием счетов эскроу, финансируемые за счет кредитов, и соответствующими кредитными организациями, осуществляющими кредитование указанных застройщиков разработаны и опубликованы на официальных сайтах Минстроя России, Банка России, АО «ДОМ.РФ» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» методические рекомендации.

Согласно оперативным данным единой информационной системы жилищного строительства по состоянию на 23 октября 2019 г. на территории Дальневосточного федерального округа 162 проекта строительства общей площадью 1 595 тыс. кв. м. соответствуют критериям, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации № 480.

На счета эскроу планируется переход 42 проектов строительства общей площадью свыше 469 тыс. кв. метров.

Стоит отметить, что в соответствии с положениями Федерального закона от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации по предметам совместного ведения, осуществляемым данными органами самостоятельно за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации (за исключением субвенций из федерального бюджета), относится решение вопросов организации и осуществления межмуниципальных инвестиционных проектов, а также инвестиционных проектов, направленных на развитие социальной и инженерной инфраструктуры муниципальных образований.

Финансирование строительства (реконструкции) объектов социальной инфраструктуры может осуществляться за счет бюджетных (государственные и муниципальные программы, в том числе на присоединение проблемных объектов долевого строительства к инженерным сетям.

Минстроем России в рамках реализации плана-графика подготовки актов Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, необходимых для реализации норм Федерального закона от 27 июня 2019 г. № 151-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», утвержденного Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко от 6 сентября 2019 г. № 8149п-П9 реализуется комплекс мероприятий направленных на совершенствование законодательства Российской Федерации, в том числе предусматривающий разработку правового акта направленного на оказания содействия застройщикам, которые не смогут получить проектное финансирование.

В отношении вопроса о регулировании расходования застройщиком денежных средств, размещаемых участниками долевого строительства на счета эскроу, сообщаем, что раскрытие счетов эскроу и передача застройщику денежных средств участников долевого строительства, депонированных в уполномоченном банке, осуществляется только после ввода в эксплуатацию многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Таким образом, минимизированы риски, воздействие которых может причинить ущерб охраняемым законом ценностям и отсутствует необходимость правового регулирования расходования денежных средств застройщиком после ввода объекта в эксплуатацию.

В настоящее время Минстроем России совместно с федеральными органами исполнительной власти Российской Федерации и организациями в рамках исполнения поручений Президента Российской Федерации продолжается работа по совершенствованию законодательства о долевом строительстве.

По вопросу поддержки строительства наемных домов социального использования сообщается, что финансирование за счет средств федерального бюджета мероприятий, направленных на формирование и поддержку развития рынка доступного арендного жилья, не предусмотрено.

Вместе с тем, национальным проектом «Жилье и городская среда» предусмотрено предоставление субсидий бюджетам субъектов Российской Федерации на реализацию проектов по развитию территорий, расположенных в границах населенных пунктов, предусматривающих строительство жилья.

Субсидии могут быть направлены на возмещение затрат (части затрат):

- на уплату процентов по кредитам на цели обеспечения инженерной инфраструктурой земельных участков, предназначенных для строительства жилья;
- на строительство (реконструкцию) объектов социальной инфраструктуры;
- строительство или реконструкцию автомобильных дорог;
- строительство (реконструкция) объектов водоснабжения, водоотведения и (или) теплоснабжения в рамках реализации проектов развития территорий.

Направление использования субсидии определяется субъектом Российской Федерации при предоставлении заявки на участие в реализации мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства в субъектах Российской Федерации в очередном финансовом году.

Таким образом, субъектами Российской Федерации могут быть выбраны проекты строительства наемных домов, на поддержку которых будут использовать субсидии.

Кроме того, в целях строительства арендного жилищного фонда для привлечения инвесторов может быть использован механизм предоставления земельных участков.

В соответствии с пунктом 12 части 1 статьи 12.2 Федерального закона от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» по решению или распоряжению Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации единый институт развития в жилищной сфере вправе безвозмездно передавать земельные участки единого института развития в жилищной сфере, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества единого института развития в жилищной сфере, в собственность публично-правовым образованиям (Российской Федерации, субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию).

Рассмотрение вопроса передачи органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, в том числе в целях развития арендного жилищного фонда, осуществляется при представлении в адрес АО «ДОМ.РФ» ходатайства высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации.

Директор Департамента  
жилищной политики

О.В. Корниенко

