



## **Предложены критерии, соответствие которым освобождает застройщика от обязанности использования эскроу счета**

Российская практика юридических услуг EY является одной из ведущих юридических фирм в рамках ежегодного рейтинга IFLR1000 2019 в категориях: «Корпоративное право: Слияния и поглощения», «ГЧП/Частное финансирование», «Развитие проектов: Электроэнергетика» и «Реструктуризация и банкротство».

Follow us



[facebook.com/groups/EYLawRussia/](https://www.facebook.com/groups/EYLawRussia/)

С 1 июля 2019 года привлечение застройщиком денежных средств дольщиков для долевого строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, не введенных в эксплуатацию на момент привлечения, будет допустимо только с использованием счетов эскроу. Однако законодательством, регулирующим долевое строительство<sup>1</sup>, предусмотрено исключение из указанного правила. Так, к договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении объектов недвижимости, которые соответствуют установленным Правительством Российской Федерации критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, правило об обязательном использовании эскроу счета не применяется.

<sup>1</sup> Часть 16 статьи 8 Федерального закона от 25 декабря 2018 № 478-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»

---

## Критерии Минстроя России

В настоящий момент на Федеральном портале проектов нормативных актов опубликован разработанный Минстроем России проект Постановления Правительства Российской Федерации<sup>2</sup>, устанавливающий указанные критерии и предлагающий методику определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости таким критериям. В частности, предполагается, что без использования эскроу счетов застройщики вправе реализовывать проекты строительства, одновременно соответствующие следующим критериям:

- ▶ степень готовности проекта строительства составляет не менее 30%;
- ▶ количество заключенных договоров долевого участия в строительстве подтверждает реализацию участникам долевого строительства не менее 10% от общей площади жилых и нежилых помещений, в отношении которых могут быть заключены договоры участия в долевом строительстве, указанных в проектной декларации проекта строительства.

---

## Применение коэффициентов к критерию «степень готовности»

Проектом Постановления Правительства Российской Федерации предусмотрена возможность уменьшения требуемого процента степени готовности в отношении отдельных категорий проектов строительства.

Так, понижающий коэффициент 0,5 может быть применен к проектам строительства,

реализация которых осуществляется в рамках следующих договоров:

- ▶ договор о развитии застроенной территории;
- ▶ договор о комплексном освоении территории;
- ▶ договор о комплексном развитии территории;
- ▶ иной договор или соглашение, заключенные с органом государственной власти или органом местного самоуправления, если таким договором или соглашением предусмотрены обязательства застройщика по передаче объектов инфраструктуры, в государственную или муниципальную собственность, и (или) если такой договор или соглашение предполагают снос ветхого и аварийного жилья.

Кроме того, понижающий коэффициент 0,2 может применяться к проектам строительства следующих застройщиков, соответствующих нормативам финансовой устойчивости:

- ▶ системообразующей организации Российской Федерации;
- ▶ дочерней компании системообразующей организации;
- ▶ застройщика, контролирующим лицом которого является системообразующая организация.

---

## Отступление от значений, установленных Проектом

Требования к степени готовности, а также перечень оснований для применения понижающих коэффициентов могут быть уточнены на основании соглашения,

---

<sup>2</sup> Проект Постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении критериев, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве и методики определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости указанным критериям в целях реализации норм части 16 статьи 8

Федерального закона от 25 декабря 2018 года № 478-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»

заключаемого между Правительством Российской Федерации или уполномоченными им федеральными органами исполнительной власти и высшим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

При этом такое соглашение должно предусматривать обязательство договаривающегося субъекта Российской Федерации по завершению строительства проектов строительства, которые не соответствуют критериям и по которым на основании такого соглашения застройщикам предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования эскроу счетов.

---

## Иные исключения

Проектом Постановления Правительства Российской Федерации также предусмотрена возможность освобождения застройщиков, реализующих определенные категории проектов, от обязанности использования эскроу счетов при привлечении денежных средств дольщиков. В частности, требование об использовании эскроу счета не применяется в отношении следующих проектов:

- ▶ проекты строительства, реализуемые в рамках Программы реновации жилищного фонда в городе Москве;
- ▶ проекты строительства «проблемных» объектов.

*Авторы:  
Илья Скрипников  
Мария Пинаева*

За дополнительной информацией вы можете обратиться к автору этой публикации:

Илья Скрипников  
+7 (495) 755 9920  
[Ilya.Skripnikov@ru.ey.com](mailto:Ilya.Skripnikov@ru.ey.com)

Более подробную информацию вы можете получить у сотрудников компании EY

## Москва

**Руководитель практики налоговых и юридических услуг**  
Ирина Быховская +7 (495) 755 9886

**Налогообложение компаний нефтегазовой отрасли, ТЭК и электроэнергетики**  
Алексей Рябов +7 (495) 641 2913  
Виктор Бородин +7 (495) 755 9760

**Налогообложение организаций финансового сектора**  
Алексей Кузнецов +7 (495) 755 9687  
Иван Сычев +7 (495) 755 9795  
Мария Фролова +7 (495) 641 2997

**Налогообложение предприятий сектора промышленного производства**  
Андрей Сулин +7 (495) 755 9743

**Налогообложение предприятий секторов розничной торговли и производства потребительских товаров, медико-биологической отрасли**  
Дмитрий Халилов +7 (495) 755 9757

**Налогообложение компаний секторов недвижимости, гостиничного бизнеса, строительства, инфраструктуры и транспорта**  
Анна Стрельниченко +7 (495) 705 9744  
Светлана Зобнина +7 (495) 641 2930

**Налогообложение компаний отрасли связи, технологий, медиасектора и индустрии развлечений; Повышение эффективности налоговой функции**  
Иван Родионов +7 (495) 755 9719

**Автоматизированные решения в области налогообложения**  
Сергей Сараев +7 (495) 664 7862

**Консультационные услуги по управлению персоналом**  
Екатерина Ухова +7 (495) 641 2932  
Геладжо Дикко +7 (495) 755 9961  
Сергей Макеев +7 (495) 755 9707

**Услуги в области налогообложения частных клиентов**  
Антон Ионов +7 (495) 755 9747

**Таможенное регулирование и косвенное налогообложение**  
Вадим Ильин +7 (495) 648 9670

**Налогообложение сделок**  
Юрий Нечуятов +7 (495) 664 7884

**Услуги в области международного налогового планирования**  
Владимир Желтоногов +7 (495) 705 9737  
Марина Белякова +7 (495) 755 9948  
Андрей Востоков +7 (495) 755 9708

**Услуги в области трансфертного ценообразования и повышения эффективности операционных моделей**  
Евгения Ветер +7 (495) 660 4880  
Максим Максимов +7 (495) 662 9317

**Налоговая политика и судебное разрешение налоговых споров**  
Александра Лобова +7 (495) 705 9730  
Алексей Нестеренко +7 (495) 662 9319

**Подготовка налоговой и бухгалтерской отчетности**  
Юлия Тимонина +7 (495) 755 9838  
Алексей Малёнкин +7 (495) 755 9898

**Юридические услуги**  
Георгий Коваленко +7 (495) 287 6511  
Алексей Марков +7 (495) 641 2965

## Санкт Петербург

Дмитрий Бабинер +7 (812) 703 7839

## Владивосток

Алексей Ерохин +7 (914) 727 1174

## Екатеринбург

Ирина Бородина +7 (343) 378 4900

## Краснодар

Алексей Малёнкин +7 (495) 755 9898

Информацию об иностранных деловых центрах в московском офисе EY можно найти по [ссылке](#).

Информация, содержащаяся в настоящей публикации, представлена в сокращенной форме и предназначена лишь для общего ознакомления, в связи с чем она не может рассматриваться в качестве полноценной замены подробного отчета о проведенном исследовании и других упомянутых материалов и служить основанием для вынесения профессионального суждения. Компания EY не несет ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данной публикации. По всем конкретным вопросам следует обращаться к специалисту по соответствующему направлению.

© 2019 «Эрнст энд Янг (СНГ) Б.В.» Все права защищены.

<http://www.ey.com>

Никакая часть этой публикации не может воспроизводиться или использоваться в любой форме без разрешения правообладателя - «Эрнст энд Янг (СНГ) Б.В.

### Краткая информация о компании EY

EY является международным лидером в области налогообложения, сопровождения сделок, консультирования и аудита. Наши знания и качество услуг помогают повышать доверие к рынкам капитала и национальной экономике разных стран. Мы воспитываем выдающихся лидеров, под руководством которых наш коллектив всегда выполняет взятые на себя обязательства. Тем самым мы вносим значимый вклад в улучшение деловой среды на благо наших сотрудников, клиентов и общества в целом.

Мы помогаем компаниям в странах СНГ достигать поставленных целей. В настоящее время в 20 офисе нашей компании в Москве, Санкт-Петербурге, Новосибирске, Екатеринбурге, Казани, Краснодаре, Тольятти, Владивостоке, Южно-Сахалинске, Ростове-на-Дону, Алматы, Астане, Атырау, Бишкеке, Баку, Киеве, Ташкенте, Тбилиси, Ереване и Минске работают 4800 специалистов.

Название EY относится к глобальной организации и может относиться к одной или нескольким компаниям, входящим в состав Ernst & Young Global Limited, каждая из которых является отдельным юридическим лицом. Ernst & Young Global Limited — юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Великобритании, является компанией, ограниченной гарантиями ее участников, и не оказывает услуг клиентам. Более подробная информация представлена на нашем сайте: [www.ey.com](http://www.ey.com).

### Офисы EY

Алматы	Краснодар
+7 (727) 258 5960	+7 (861) 210 1212
Астана	Минск
+7 (7172) 58 0400	+375 (17) 240 4242
Атырау	Москва
+7 (7122) 99 6099	+7 (495) 755 9700
Баку	Новосибирск
+994 (12) 490 7020	+7 (383) 211 9007
Бишкек	Ростов-на-Дону
+996 (312) 39 1713	+7 (863) 261 8400
Владивосток	Санкт-Петербург
+7 (423) 265 8383	+7 (812) 703 7800
Екатеринбург	Ташкент
+7 (343) 378 4900	+998 (71) 140 6482
Ереван	Тбилиси
+374 (10) 500 790	+995 (32) 215 8811
Казань	Тольятти
+7 (843) 567 3333	+7 (8482) 99 9777
Киев	Южно-Сахалинск
+380 (44) 490 3000	+7 (4242) 49 9090

© 2019 «Эрнст энд Янг» (СНГ) Б.В.  
Все права защищены.

Информация, содержащаяся в настоящей публикации, представлена в сокращенной форме и предназначена лишь для общего ознакомления, в связи с чем она не может рассматриваться в качестве полноценной замены подробного отчета о проведенном исследовании и других упомянутых материалов и служить основанием для вынесения профессионального суждения. Компания EY не несет ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данной публикации. По всем конкретным вопросам следует обращаться к специалисту по соответствующему направлению.