



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

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

Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра
и картографии

№
15.04.2022 16537-НС/07

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с письмом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 30 марта 2022 г. № 13-00262/22@ рассмотрело обращение Управления Росреестра по Смоленской области от 2 марта 2022 № 11-05042/22-ТШ по вопросу возможности открытия счетов эскроу в нескольких уполномоченных банках по одному проекту строительства и в пределах компетенции сообщает.

В соответствии с частью 1 статьи 15.4 Федерального закона 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) 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 15.5 указанного Федерального закона.

Согласно части 1.1 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ 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.

Таким образом, в случае реализации застройщиком проекта строительства с использованием средств проектного финансирования участник долевого строительства вносит денежные средства на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит.

Следует отметить, что сведения о таком банке подлежат отражению в проектной декларации застройщика, а также являются существенным условием договора участия в долевом строительстве.

В соответствии с положениями части 4.1 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ условия договора, предусмотренные частями 4 и 4.2 данной статьи, должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора. Договор, заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным только по иску участника долевого строительства, заключившего такой договор.

При этом в случае реализации проекта строительства с использованием средств синдицированного кредита сведения о таких синдикатах кредитора подлежат отражению в форме проектной декларации застройщика с использованием единой системы жилищного строительства, аппаратно-программным комплексом которой обеспечена техническая возможность отражения указанной информации.

Одновременно считаем возможным сообщить, что обязанность по открытию участником долевого строительства счета эскроу в конкретном банке не распространяется при реализации проекта строительства за счет собственных средств застройщика.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

В этой связи, следует учитывать, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Н.Е. Стасишин