

МБФН-2024

ПАРТНЕРЫ
ФОРУМА



8-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ
БИЗНЕС ФОРУМ
НЕДВИЖИМОСТИ



25-26
СЕНТЯБРЯ
Санкт-Петербург

ЭСКРОУ-СЧЕТА – НОВЫЕ ВЫЗОВЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Лоухина Юлия Александровна

ООО «Юрмейстер»



Федеральный закон от 22.07.2024 N 186-ФЗ "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу"

Регулирует отношения, связанные со строительством юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями жилых домов на земельных участках, принадлежащих гражданам Российской Федерации

- на праве собственности,
- на праве аренды,
- безвозмездного пользования

в целях приобретения ими права собственности на жилые дома, построенные на таких земельных участках



Федеральный закон от 22.07.2024 N 186-ФЗ "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу"

Принцип добровольности применения

Применяется в случаях, если сторонами договора строительного подряда достигнуто соглашение о размещении на счетах эскроу денежных средств в счет уплаты цены договора строительного подряда.

Федеральный закон от 22.07.2024 N 186-ФЗ "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу"

Особенности договора строительного подряда:

- Обязанность Заказчика открыть эскроу-счет в целях обеспечения оплаты цены договора
- Обязанность Заказчика по регистрации права собственности на объект:
 1. Подача уведомлений в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ
 2. Обеспечение регистрации права и предоставление Подрядчику выписки из ЕГРН – 14 рабочих дней





Федеральный закон от 22.07.2024 N 186-ФЗ "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу"

Особенности договора строительного подряда:

- Обязанность по регистрации права собственности Заказчика на объект может быть возложена на Подрядчика:
 1. Подача уведомлений в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ без доверенности
 2. Обеспечение регистрации права и предоставление Заказчику выписки из ЕГРН – 14 рабочих дней

Федеральный закон от 22.07.2024 N 186-ФЗ "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу"

Особенности договора строительного подряда:

- На регистрацию права собственности Заказчика на объект Подрядчик подает:
 1. Договор
 2. Акт приемки выполненных работ, подписанный заказчиком и подрядчиком





Федеральный закон от 22.07.2024 N 186-ФЗ "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу"

Основания раскрытия эскроу-счета по закону:

Не позднее 5 рабочих дней после представления подрядчиком банку сведений о государственной регистрации права собственности заказчика на жилой дом денежные средства перечисляются

- подрядчику
- банку в погашение обязательств подрядчика по кредитному договору



Федеральный закон от 22.07.2024 N 186-ФЗ "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу"

Основания раскрытия эскроу-счета по требованию банка:

- Акт приемки выполненных работ, подписанный Заказчиком и Подрядчиком
- Техплан (некоторые)
- Оценка (некоторые)



Федеральный закон от 22.07.2024 N 186-ФЗ "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу"

Прекращение договора счета эскроу в связи с отказом заказчика от исполнения договора строительного подряда в одностороннем порядке (ст. 731 ГК РФ)

По соглашению сторон или решению суда денежные средства перечисляются:

- Подрядчику/банку по кредиту подрядчика
- Заказчику, в части не выплаченной подрядчику/банку по кредиту заказчика



Федеральный закон от 22.07.2024 N 186-ФЗ "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу"

Не урегулированы законом ситуации:

- Прекращение договора счета эскроу в связи с отказом подрядчика от исполнения договора строительного подряда в одностороннем порядке
- Уклонение заказчика от подписания акта приемки выполненных работ

Беспокоит подрядчиков ситуация: исчезновение/смерть заказчика



Изменения в налоговый кодекс ст. 149 НК РФ

Операции при реализации работ по договору подряда с применением эскроу-счетов не подлежат налогообложению

- Нельзя принять входящий НДС к вычету при применении ст. 149 НК РФ
- Раздельный учет операций
- Раздельный учет сумм входящего НДС
- Вносим изменения в учетную политику
- Делим входящий НДС по общехозяйственным расходам



ФЗ № 266-ФЗ О внесении изменений в ФЗ № 214-ФЗ и некоторые НПА

Следует применить при реализации работ по договору
подряда в ИЖС

- Гарантийный срок на объект
- Сниженные штрафные санкции за нарушение обязательств подрядчика
- Штраф по закону о защите прав потребителей 5% вместо 50%



Лоухина Юлия Александровна



YLoukhina@mail.ru
t.me/yurist_stroika
Tel. +79213180408



@YURIST_STROIKA