



МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНФИН РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Ильинка, д. 9, Москва, 109097
телетайп: 112008
факс: +7 (495) 625-08-89

Главные распорядители средств
федерального бюджета

Финансовые органы субъектов
Российской Федерации

13.01.2022 № 09-05-06/1344

На № _____

Министерство финансов Российской Федерации в связи с поступающими обращениями о применении положений законодательства Российской Федерации при заключении и исполнении получателями бюджетных средств договоров участия в долевом строительстве сообщает.

В соответствии с положениями Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) одним из условий привлечения денежных средств долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства (к которым относятся получатели бюджетных средств) на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ.

Согласно положениям пункта 18 статьи 241 Бюджетного кодекса Российской Федерации (далее – Бюджетный кодекс) расчеты по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, осуществляются с соблюдением особенностей, установленных Законом № 214-ФЗ, с использованием счетов эскроу, открытых в уполномоченных банках, определяемых в соответствии с указанным Федеральным законом.

В силу положений части 3 статьи 15.4 Закона № 214-ФЗ обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Положениями части 4 статьи 15.5 Закона № 214-ФЗ установлено, что **денежные средства вносятся** участником долевого строительства на счет эскроу **на срок** условного депонирования, **который не может превышать более чем на шесть месяцев** срок ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства.

В этой связи Федеральным законом от 29 ноября 2021 г. № 384-ФЗ «О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и установлении особенностей исполнения бюджетов бюджетной системы Российской Федерации в 2022 году» в пункт 18 статьи 241 Бюджетного кодекса внесено дополнение, в силу которого при исполнении договоров участия в долевом строительстве денежное обязательство по расходам получателя бюджетных средств считается исполненным **с момента поступления средств** соответствующего бюджета на открытый в уполномоченном банке счёт эскроу.

Права на денежные средства, находящиеся на счёте эскроу, принадлежат получателю бюджетных средств – участнику долевого строительства до даты возникновения оснований для передачи денежных средств застройщику, а после указанной даты – застройщику, что позволяет обеспечить право участника долевого строительства на гарантированный возврат средств в случае непередачи ему жилого помещения (статья 860.7 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При этом ни получатель бюджетных средств как участник долевого строительства, ни застройщик не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу (статья 860.8 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Основанием для перечисления указанных средств застройщику является представление в уполномоченный банк разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации (пункт 6 статьи 15.5 Закона № 214-ФЗ).

Учитывая изложенное, по мнению Минфина России, внесение денежных средств в счёт уплаты договоров участия в долевом строительстве с использованием механизма банковского счёта эскроу является депонированием средств, а не перечислением авансового платежа.

Постановка на учет бюджетных и денежных обязательств, возникающих на основании договора участия в долевом строительстве, осуществляется в соответствии со Сведениями о бюджетном обязательстве и Сведениями о денежном обязательстве, сформированными получателем бюджетных средств с соблюдением требований, установленных Порядком учета бюджетных и денежных обязательств получателей средств федерального бюджета территориальными органами Федерального казначейства, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 30 октября 2020 г. № 258н (далее – Порядок № 258н).

При этом в реквизитах контрагента Сведений о бюджетном обязательстве указываются как банковские реквизиты счета застройщика, указанные в договоре участия в долевом строительстве (при наличии), так и банковские реквизиты счетов эскроу (получателя бюджетных средств), на которые в силу положений Закона № 214-ФЗ подлежат перечислению денежные средства участника долевого строительства. В реквизите 8.5 «Признак безусловности платежа» Сведений о бюджетном обязательстве указывается значение «Безусловное».

При постановке на учет денежных обязательств по договорам участия в долевом строительстве документом, подтверждающим возникновение денежного обязательства, является указанный договор участия в долевом строительстве.

При этом необходимо отметить, что при формировании получателем бюджетных средств Сведений о денежном обязательстве, возникающих на основании договора участия в долевом строительстве, в Сведениях о денежном обязательстве в реквизите 6.12 «Признак платежа, требующего подтверждения» указывается значение «Да».

Также обращаем внимание, что согласно части 1 статьи 8 Закона № 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами **передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства.**

Кроме того, в соответствии с частями 1 и 7 статьи 94 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон № 44-ФЗ) исполнение контракта включает в себя **приемку поставленного товара, выполненной работы (ее результатов), оказанной услуги**, отдельных этапов исполнения контракта, предусмотренных контрактом, по результатам которой оформляется документ о приемке.

После подписания заказчиком документа о приемке в электронной форме с использованием единой информационной системы в сфере закупок (далее – ЕИС в сфере закупок), либо без использования ЕИС в сфере закупок в установленных Законом № 44-ФЗ случаях, и размещения в соответствии с частью 3 статьи 103 Закона № 44-ФЗ сведений об исполнении контракта в реестре контрактов, заключенных заказчиками, такой документ о приемке подлежит представлению в органы Федерального казначейства в соответствии с абзацем четвертым пункта 22 Порядка № 258н для подтверждения поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг по ранее произведенным платежам, требующим подтверждения.

При этом повторное представление в органы Федерального казначейства (размещение в реестре контрактов, заключенных заказчиками) договора участия в долевом строительстве в качестве документа, подтверждающего возникновение денежного обязательства, не требуется.

 А.М. Лавров