Документ предоставлен [КонсультантПлюс](https://www.consultant.ru)

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 13 января 2022 г. N 09-05-06/1377

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](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC2D53103FF503A9EF9CE9389CAFCE1443CCEEDBBBB3052D01F02F4A2T0yDL) от 30 декабря 2004 года N 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 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](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC2D53103FF503A9EF9CE9389CAFCE1563C96E1B9BA2853D50A54A5E45AA166C71B32EC01C3F818T3y6L) Закона N 214-ФЗ.

Согласно положениям [пункта 18 статьи 241](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC1D63504FE503A9EF9CE9389CAFCE1563C96E6BABA2F59835044A1AD0DAD7AC6022CE91FC3TFyAL) 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](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC2D53103FF503A9EF9CE9389CAFCE1443CCEEDBBBB3052D01F02F4A2T0yDL) N 214-ФЗ, с использованием счетов эскроу, открытых в уполномоченных банках, определяемых в соответствии с указанным Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC2D53103FF503A9EF9CE9389CAFCE1443CCEEDBBBB3052D01F02F4A2T0yDL).

В силу положений [части 3 статьи 15.4](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC2D53103FF503A9EF9CE9389CAFCE1563C96E1B9BA2853D20A54A5E45AA166C71B32EC01C3F818T3y6L) Закона N 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.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | КонсультантПлюс: примечание.  По заявлению участника долевого строительства срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по истечении шести месяцев, но не более чем на два года ([ФЗ](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC2D53006F9503A9EF9CE9389CAFCE1563C96E1B9BA2E53D00A54A5E45AA166C71B32EC01C3F818T3y6L) от 14.03.2022 N 58-ФЗ). |  |

Положениями [части 4 статьи 15.5](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC2D53103FF503A9EF9CE9389CAFCE1563C96E1B9BA2851D70A54A5E45AA166C71B32EC01C3F818T3y6L) Закона N 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](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC1D63407FD503A9EF9CE9389CAFCE1443CCEEDBBBB3052D01F02F4A2T0yDL) от 29 ноября 2021 г. N 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](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC1D63504FE503A9EF9CE9389CAFCE1563C96E6B1BE2759835044A1AD0DAD7AC6022CE91FC3TFyAL) 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 счет эскроу.

Права на денежные средства, находящиеся на счете 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](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6AC4D33407F9503A9EF9CE9389CAFCE1563C96E4B9B32506864555F9A20EB264C11B30EB1DTCy3L) 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](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6AC4D33407F9503A9EF9CE9389CAFCE1563C96E4B8B92506864555F9A20EB264C11B30EB1DTCy3L) 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](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC2D53103FF503A9EF9CE9389CAFCE1563C96E1B9BA2757D00A54A5E45AA166C71B32EC01C3F818T3y6L) Закона N 214-ФЗ).

Учитывая изложенное, по мнению Минфина России, внесение денежных средств в счет уплаты договоров участия в долевом строительстве с использованием механизма банковского счета 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](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC2D33003FA503A9EF9CE9389CAFCE1563C96E1B9BA2F55DE0A54A5E45AA166C71B32EC01C3F818T3y6L) о бюджетном обязательстве и [Сведениями](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC2D33003FA503A9EF9CE9389CAFCE1563C96E1B9BA2C5BD10A54A5E45AA166C71B32EC01C3F818T3y6L) о денежном обязательстве, сформированными получателем бюджетных средств с соблюдением требований, установленных [Порядком](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC2D33003FA503A9EF9CE9389CAFCE1563C96E1B9BA2E53D10A54A5E45AA166C71B32EC01C3F818T3y6L) учета бюджетных и денежных обязательств получателей средств федерального бюджета территориальными органами Федерального казначейства, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 30 октября 2020 г. N 258н (далее - Порядок N 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](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC2D53103FF503A9EF9CE9389CAFCE1443CCEEDBBBB3052D01F02F4A2T0yDL) N 214-ФЗ подлежат перечислению денежные средства участника долевого строительства. В [реквизите 8.5](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC2D33003FA503A9EF9CE9389CAFCE1563C96E1B9BA2C55DE0A54A5E45AA166C71B32EC01C3F818T3y6L) "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](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC2D33003FA503A9EF9CE9389CAFCE1563C96E1B9BA2D51D40A54A5E45AA166C71B32EC01C3F818T3y6L) "Признак платежа, требующего подтверждения" указывается значение "Да".

Также обращаем внимание, что согласно [части 1 статьи 8](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC2D53103FF503A9EF9CE9389CAFCE1563C96E1B9BA2A54D10A54A5E45AA166C71B32EC01C3F818T3y6L) Закона N 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](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC1D43107F8503A9EF9CE9389CAFCE1563C96E1B9BB2C5BD60A54A5E45AA166C71B32EC01C3F818T3y6L) и [7 статьи 94](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC1D43107F8503A9EF9CE9389CAFCE1563C96E2B0BF2F59835044A1AD0DAD7AC6022CE91FC3TFyAL) Федерального закона от 5 апреля 2013 г. N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (далее - Закон N 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](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC1D43107F8503A9EF9CE9389CAFCE1443CCEEDBBBB3052D01F02F4A2T0yDL) N 44-ФЗ случаях, и размещения в соответствии с [частью 3 статьи 103](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC1D43107F8503A9EF9CE9389CAFCE1563C96E3B9BF2659835044A1AD0DAD7AC6022CE91FC3TFyAL) Закона N 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](consultantplus://offline/ref=59BB91E63EA886DF1366E8FB89AEA7EB6DC2D33003FA503A9EF9CE9389CAFCE1563C96E1B9BA2F50D70A54A5E45AA166C71B32EC01C3F818T3y6L) Порядка N 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