



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СОВЕТ ФИНАНСОВОГО РЫНКА

101000, г. Москва, ул. Мясницкая, дом 42, стр. 3
телефон/факс : (499) 678 28 20

исх. *НСФР-02/1-129*
от *12.03.2021*

Главному бухгалтеру –
Директору Департамента
бухгалтерского
учета и отчетности
Банка России
Грановской И.Ю.

Об особенностях бухгалтерского учета операций по уступке прав по договору участия в долевом строительстве в соответствии с нормами Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ

Уважаемая Ирина Юрьевна!

Настоящее обращение Национального совета финансового рынка обусловлено поступающими вопросами кредитных организаций об особенностях осуществления бухгалтерского учета операций при уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве (далее – договор ДДУ) в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «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).

В пункте 1 статьи 860.10 ГК РФ предусмотрено, что если иное не предусмотрено договором эскроу, закрытие счета эскроу осуществляется банком по истечении срока действия или прекращения по иным основаниям договора эскроу. Правила, установленные пунктами 1 и 2 статьи 859 ГК РФ, не применяются к отношениям по счету эскроу.

Согласно части 7 статьи 15.5 Закона № 214-ФЗ помимо предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации оснований прекращения договора счета эскроу договор счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве прекращается по следующим основаниям:

- 1) при расторжении договора участия в долевом строительстве;
- 2) при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.

В соответствии с частью 10 статьи 15.5 Закона № 214-ФЗ в случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору ДДУ или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору ДДУ, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору

переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

Таким образом, с учетом требований части 10 статьи 15:5 Закона № 214-ФЗ, а также Главы 24 ГК РФ, регулирующей правоотношения при перемене лиц в обязательстве, в случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору ДДУ, первоначально действующий договор ДДУ не прекращается, а только меняется участник (место первоначального покупателя занимает новое лицо). После государственной регистрации договора об уступке прав требований по договору ДДУ права и обязанности участника переходят к новому лицу. При этом все условия первого договора (сроки выполнения работ, цена квартиры и гарантийный срок) остаются прежними¹.

В связи с тем, что нормы статьи 860.10 ГК РФ и 15.5 Закона № 214-ФЗ носят императивный характер, перемена участника в договоре ДДУ в связи с уступкой прав требований по данному договору не является основанием для расторжения первоначального договора счета эскроу для расчетов по договору ДДУ.

В соответствии с пунктом 4.47 Раздела 4 Главы А Части II Положения Банка России от 27.02.2017 № 579-П «О Плате счетов бухгалтерского учета для кредитных организаций и порядке его применения» (далее – Положение № 579-П) для учета денежных средств физических лиц (депонентов) на счетах эскроу, открываемых на основании договоров счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, предусмотрен балансовый счет № 40824 «Счета эскроу физических лиц, физических лиц – нерезидентов (депонентов) по договорам участия в долевом строительстве». Аналитический учет по балансовому счету № 40824 ведется на лицевых счетах, открываемых по каждому договору.

В свою очередь, в соответствии с абзацем пятым пункта 15 Части I Положения № 579-П на счетах учета операций по банковским счетам могут открываться отдельные лицевые счета клиентам для учета операций по использованию средств на капитальные вложения и другие цели. Открытие этих счетов и совершение по ним операций производятся на договорных условиях на том же балансовом счете, на котором учитываются операции по банковским счетам. Контрольные функции по операциям, проводимым по указанным счетам, кредитные организации осуществляют в пределах, определенных законодательством Российской Федерации и соответствующими договорами.

В этой связи в Разъяснениях Банка России от 30.10.2017 «Разъяснение по вопросу открытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве» (источник КонсультатнПлюс, публикация на сайте <http://www.cbr.ru/> по состоянию на 31.10.2017) указано, что иные счета эскроу, в том числе предназначенные для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, следует открывать физическим и юридическим лицам на тех же балансовых счетах, на которых им открыты текущие, расчетные счета.

Учитывая изложенное, просим Вас подтвердить правомерность приведенного порядка бухгалтерского учета операций и осуществления иных действий при уступке прав по договору участия в долевом строительстве в следующих ситуациях.

1. На основании заключенного между физическим лицом (цедентом) и юридическим лицом (цессионарием) договора осуществляется уступка прав по договору

¹<https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/dogovor-ustupki-prava-trebovaniya-kupit-kvartiru-ot-podryadchika/?contrast=N>

ДДУ. Договор счета эскроу, заключенный банком с физическим лицом не расторгается, но в него вносятся соответствующие изменения, предусматривающие замену владельца счета, после чего банк совершает следующие действия:

1) закрывает открытый физическому лицу счет эскроу (балансовый счет № 40824), направляет в налоговые органы информацию о закрытии счета № 40824;

2) в рамках того же договора эскроу для расчетов по договору ДДУ открывает счет эскроу юридическому лицу (балансовый счет № 40702), направляет в налоговые органы информацию об открытии юридическому лицу счета эскроу;

3) одновременно с закрытием одного счета эскроу и открытием второго счета эскроу осуществляет перевод остатка денежных средств со счета физического лица на счет юридического лица.

2. На основании заключенного между одним физическим лицом (цедентом) и другим физическим лицом (цессионарием) договора осуществляется уступка прав по договору ДДУ. Договор счета эскроу, заключенный банком с первым физическим лицом, не расторгается, но в него вносятся соответствующие изменения, предусматривающие замену владельца счета, после чего банк совершает следующие действия:

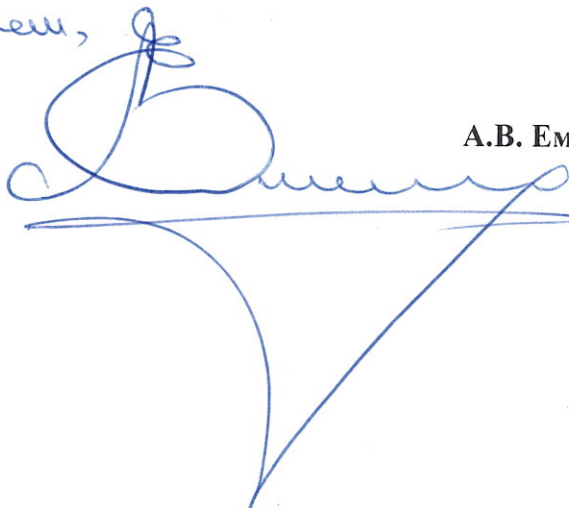
1) не осуществляет закрытие счета;

2) направляет в налоговые органы информацию о смене владельца счета эскроу в связи с уступкой права требования по договору ДДУ.

НСФР выражает уверенность в дальнейшем плодотворном сотрудничестве с Департаментом бухгалтерского учета и отчетности Банка России.

С уважением,

Председатель



А.В. Емелин