МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

МИНИСТР

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23, стр. 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40

gost.e-ecolog.ru

15.08.2018 № 34785-ВЯ/07

На № _____ *от* _____

По списку рассылки

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 1 июля 2018 года № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 175-ФЗ) Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в пределах своей компетенции, определенной пунктом 6.2 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, доводит до сведения участников отношений по долевому строительству свою позицию по особенностям применения с 1 июля 2018 года норм Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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 редакции Федерального закона № 175-ФЗ в отношении застройщиков, получивших разрешения на строительство до 1 июля 2018 года, включая вопросы осуществления уполномоченными банками контроля за соответствием назначения и размера платежей застройщиков, получивших разрешения на строительство до 1 июля 2018 года.

В отношении застройщиков, получивших разрешения на строительство до 1 июля 2018 года (далее – застройщики), в соответствии с частью 7 статьи 8 Федерального закона № 175-ФЗ применение положений Федерального закона № 214-ФЗ имеет существенные особенности:

а) положения статьи 2, второго предложения части 1^1, частей 2 – 2^2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ применяются без учета изменений, внесенных Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные

gost.e-ecolog.ru

акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) и Федеральным законом № 175-ФЗ;

б) положения частей 2^3 и 2^6 статьи 3, а также положения статей 18 – 18^2 Федерального закона № 214-ФЗ применяются в редакции Федерального закона № 175-ФЗ с учетом особенностей, установленных переходными положениями Федерального закона № 175-ФЗ, в частности, частями 8 – 10 статьи 8.

В соответствии с положениями части 8 статьи 8 Федерального закона № 175-ФЗ застройщики до 1 сентября 2018 года обязаны открыть расчетный счет в уполномоченном банке в отношении каждого разрешения на строительство, полученного до 1 июля 2018 года. Реквизиты указанного счета должны быть указаны в проектной декларации застройщика, при этом федеральным законодателем не ограничена возможность открытия застройщиком указанных счетов в разных уполномоченных банках. Указанные расчетные счета могут быть открыты застройщиком в разное время, но в пределах срока, установленного частью 8 статьи 8 Федерального закона № 175-ФЗ (до 1 сентября 2018 года).

Обязанность открытия в том же уполномоченном банке расчетных счетов технического заказчика и генерального подрядчика, взаимодействующих с застройщиком в рамках осуществления строительства, разрешение на которое получено до 1 июля 2018 года, действующей редакцией Федерального закона № 214-ФЗ не предусмотрена.

Федеральный закон № 214-ФЗ не ограничивает застройщика в праве использовать расчетный счет, открытый в уполномоченном банке ранее 1 июля 2018 года, для осуществления операций с учетом особенностей, предусмотренных частью 8 статьи 8 Федерального закона № 175-ФЗ, если сведения о таком счете указаны в проектной декларации.

Застройщик также не ограничен в праве расторгнуть ранее заключенный с уполномоченным банком договор, закрыть расчетный счет в данном банке с учетом условий договора банковского счета и открыть расчетный счет в ином уполномоченном банке.

Установленная Федеральным законом № 175-ФЗ обязанность открытия застройщиками расчетных счетов в уполномоченных банках в отношении каждого полученного до 1 июля 2018 года разрешения на строительство не влечет обязанности закрытия застройщиками их расчетных счетов, иных банковских счетов, используемых для осуществления операций, связанных с иной (помимо создания объектов долевого строительства) хозяйственной деятельностью застройщиков.

Уполномоченный банк исполняет распоряжение застройщика о проведении операции по расчетному счету застройщика не позднее следующего рабочего дня со дня его получения. При этом уполномоченный банк вправе приостановить исполнение распоряжения или отказать в его исполнении в случае, предусмотренном пунктом 1 части 3 статьи 18^2 Федерального закона № 214-ФЗ в редакции Федерального закона № 175-ФЗ.

Уполномоченный банк приостанавливает на срок до трех рабочих дней исполнение распоряжения застройщика при одновременном наличии двух условий:

если указанные в графе «Назначение платежа» распоряжения сведения

не позволяют очевидным образом установить, что данная операция является операцией по исполнению обязательств застройщика, возникших до 1 июля 2018 года;

при наличии фактов, очевидных признаков, свидетельствующих о нарушении застройщиком требований части 3 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ, применяемых с учетом части 8 статьи 8 Федерального закона № 175-ФЗ, а именно за исключением исполнения обязательств застройщика, которые возникли до 1 июля 2018 года.

При приостановлении исполнения распоряжения уполномоченный банк вправе потребовать от застройщика предоставления документов, являющихся основанием для составления распоряжения и подтверждающих соблюдение застройщиком требований части 3 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ, применяемых с учетом части 8 статьи 8 Федерального закона № 175-ФЗ, а именно за исключением исполнения обязательств застройщика, которые возникли до 1 июля 2018 года.

По истечении срока, на который операция приостановлена, уполномоченный банк не позднее следующего рабочего дня исполняет распоряжение, либо, в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ в редакции Федерального закона № 175-ФЗ, отказывает в проведении операции по расчетному счету застройщика и уведомляет об этом контролирующий орган и публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» в день отказа от проведения операции по счету.

Уполномоченный банк отказывает в проведении операции по расчетному счету застройщика в случае, когда совершение такой операции будет нарушать требования, установленные частью 3 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ в редакции Федерального закона № 175-ФЗ.

В случае, если при проверке назначения платежа по операции и (или) прилагаемых документов, необходимых для проведения операции, уполномоченный банк выяснит, что такая операция подпадает под запрет, предусмотренный частью 3 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ в редакции Федерального закона № 175-ФЗ, уполномоченный банк проверяет дату возникновения обязательства исходя из условий, установленных в договоре, и исполняет распоряжение застройщика, если платеж направлен на исполнение обязательств такого застройщика, которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона № 175-ФЗ.

Необходимо отметить, что часть 1^1 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ была введена Федеральным законом № 218-ФЗ и изменена Федеральным законом № 175-ФЗ. Исходя из совокупности положений части 7 статьи 8 Федерального закона № 175-ФЗ, руководствуясь логикой законодателя, направленной на применение в отношении застройщиков, получивших разрешения на строительство до 1 июля 2018 года, положений части 1^1 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ без учета изменений, предусмотренных Федеральным законом № 218-ФЗ и Федеральным законом № 175-ФЗ, запрет на привлечение застройщиками средств участников долевого строительства одновременно по всем разрешениям на строительство, выданным им до 1 июля 2018 года, отсутствует, в том числе

в случаях, когда строительство по таким разрешениям осуществляется не в рамках одного градостроительного плана земельного участка или проекта планировки территории.

Таким образом, застройщик, получивший два или более разрешений на строительство до 1 июля 2018 года, вправе начать или продолжать одновременное привлечение средств граждан – участников долевого строительства объектов долевого строительства или их комплексов по каждому из таких разрешений. По смыслу части 7 статьи 8 Федерального закона № 175-ФЗ к застройщикам в отношении проектов долевого строительства, осуществляемых по разрешениям на строительство, полученным до 1 июля 2018 года, часть 2^6 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ в редакции Федерального закона № 175-ФЗ применяется к застройщикам только в части подпункта 3.

С учетом положений частей 7 и 8 статьи 8 Федерального закона № 175-ФЗ, исходя из смыслового содержания положений статей 18 и 18^2 Федерального закона № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона № 175-ФЗ) в их совокупности и взаимосвязи, по мнению Минстроя России, в отношении застройщиков, получивших разрешения на строительство до 1 июля 2018 года, статья 18 применяется в редакции, действовавшей до вступления в силу изменений, предусмотренных Федеральным законом № 218–ФЗ и Федеральным законом №175-ФЗ, с одновременным распространением на указанных застройщиков положений части 3 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона № 175-ФЗ) по обязательствам, возникшим после 1 июля 2018 года.

Положения статьи 18^2 Федерального закона № 214-ФЗ в редакции Федерального закона № 175-ФЗ следует применять к застройщикам, получившим разрешения на строительство до 1 июля 2018 года, только в части пункта 1 части 3 указанной статьи.



В.В. Якушев

gost.e-ecolog.ru