


ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ РЕЖИМА СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ


Докладчик: **Федорченко М.В.**

Заместитель председателя Общественного совета по строительству на территории Новосибирской области,



Член Экспертного совета НОСТРОЙ,

Руководитель Аппарата Ассоциации строительных организаций Новосибирской области.

 ФЗ №218 от 21.07.2014 г.: **«застройщик вправе иметь только один расчетный счет - расчетный счет застройщика»**

 ФЗ №175 от 01.07.2018 г.: **застройщик, осуществляющий деятельность в пределах нескольких разрешений на строительство, должен иметь отдельный расчетный счет в отношении каждого разрешения на строительство.**

Особенности для застройщиков, получивших разрешение на строительство до 01.07.2018 г. установлены ч. 8 ст. 8 ФЗ №175:

-  указанные застройщики до 01.09.2018 года обязаны открыть банковский счет в одном уполномоченном банке в отношении каждого разрешения на строительство. Реквизиты счета должны быть указаны в проектной декларации.
-  по расчетному счету такого застройщика не допускается совершение операций, совершение которых не допускается ч.3 ст.18 ФЗ №214, за исключением исполнения обязательств, которые возникли до 01.07.2018 года.

Застройщик обязан разместить соответствующую информацию в ЕИСЖС не позднее 01.10.2018 г., иначе лишается права привлекать денежные средства участников долевого строительства

По расчетному счету застройщика **не допускается** совершение следующих операций (ч. 3 ст. 18 ФЗ №214):

- ✗ операции, связанные с обеспечением исполнения обязательств третьих лиц;
- ✗ операции, связанные с обеспечением исполнения собственных обязательств застройщика перед третьими лицами, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством;
- ✗ предоставление ссуд, займов;
- ✗ покупка ценных бумаг;
- ✗ операции, связанные с созданием коммерческих и некоммерческих организаций, участием в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций, за исключением операций, связанных с созданием (участием в уставных капиталах) хозяйственных обществ - застройщиков, по отношению к которым застройщик является (становится) основным обществом;
- ✗ оплата выпускаемых (выдаваемых) застройщиком ценных бумаг, за исключением оплаты выпускаемых им акций.



В отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 01.07.2018 г.:

- ➔ Возможность открытия расчетных счетов в разных уполномоченных банках не ограничена.
- ➔ Обязанность открытия в том же уполномоченном банке расчетных счетов технического заказчика и генерального подрядчика не предусмотрена.
- ➔ Не ограничивается право застройщика использовать расчетный счет, открытый в уполномоченном банке ранее 01.07.2018 года, для осуществления операций с учетом особенностей, предусмотренных ч. 8 ст. 8 ФЗ-175, если сведения о таком счете указаны в проектной декларации.
- ➔ Обязанность открытия расчетных счетов в уполномоченных банках не влечет обязанности закрытия застройщиками их расчетных счетов, используемых для осуществления операций, связанных с иной хозяйственной деятельностью.
- ➔ Ст. 18 ФЗ-214 применяется в редакции, действовавшей до вступления в силу изменений, предусмотренных ФЗ-218 и ФЗ-175, с одновременным распространением на указанных застройщиков положений ч. 3 ст. 18 ФЗ-214 (в редакции ФЗ-175) по обязательствам, возникшим после 01.07.2018 г.



Положения ст. 18.2 ФЗ-214 в редакции ФЗ-175 «Порядок совершения операций по расчетному счету застройщика» следует применять только в части п.1 ч.3 указанной статьи (уполномоченный банк отказывает в проведении операции по счету застройщика в случае, если операция указана в ч.3 ст.18 ФЗ-214).



Уполномоченный банк исполняет распоряжение застройщика не позднее следующего рабочего дня со дня его получения.



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



если указанные в графе «назначение платежа» сведения не позволяют очевидно установить, что это операция по исполнению обязательств застройщика, возникших до 01.07.2018 г.;



при наличии очевидных признаков нарушения застройщиком требований ч.3 ст.18 ФЗ-214, применяемых за исключением исполнения обязательств застройщика, возникших до 01.07.2018 г. (ч.8 ст.8 ФЗ-214).

По истечении срока приостановки банк не позднее следующего рабочего дня исполняет распоряжение, либо в случаях предусмотренных ч.3 ст.18 ФЗ-214 в редакции ФЗ-175 отказывает в проведении операции по расчетному счету и в тот же день уведомляет об этом контролирующий орган и Фонд.

Таким образом в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 01.07.2018 года:

- ! не применяются требования по представлению документов в соответствии с составом, установленным Правительством РФ (Постановление от 01.08.2018 г. № 897). Требования к документам определяются уполномоченным банком;
- ! сохраняется возможность возмещения затрат, понесенных на строительство объекта (старая редакция ч. 1 ст. 18 214-ФЗ);
- ! в случае отказа в проведении операции по расчетному счету застройщика банк уведомляет об этом Контролирующий орган и Фонд в день отказа от проведения операции по счету (Минстрой России, письмо №34785-ВЛ/07 от 15.08.2018 г.);
- ! «раскрытие» специального счета может проводиться путем направления соответствующего уведомления застройщиком со ссылкой на ЕИСЖС (обязанность по размещению в ЕИСЖС сведений установлена для соответствующих органов п.6 ч.6 ст.23.3 ФЗ-214, п.4 ч.6.3 ст.23.3 ФЗ-214);
- ! право застройщика на расторжение договора банковского счета с уполномоченным банком и условия такого расторжения установлено ч. 2.3.1 ст. 3 ФЗ-214. Сведения об открытии или о закрытии счета подлежат размещению застройщиком в ЕИСЖС.