

2 октября в рамках семинара «Банковское сопровождение деятельности застройщиков: счета эскроу, специальные счета», совместно организованного НОЗА и НИУ ВШЭ, руководитель аппарата Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Максим ФЕДОРЧЕНКО выступил с докладом «Особенности применения переходных положений режима расчетного счета застройщика для застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года». Ключевые тезисы этого выступления выделит портал "Единый реестр застройщиков"

**«Понятие «расчетный счет застройщика» введено 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при банкротстве застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»,**

**включившим данное понятие в ч. 2.3 ст. 3 ФЗ РФ № 214**

, — напомнил Максим Федорченко. — Так, согласно ч. 2.3 ст. 3 ФЗ РФ №214 (в редакции ФЗ РФ №218) застройщик, его технический заказчик и генеральный подрядчик обязаны открыть банковский счет в одном уполномоченном банке и осуществлять расчеты между собой только с использованием указанных счетов, при этом установлено,

**что застройщик вправе иметь только один расчетный счет — расчетный счет застройщика.**

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:

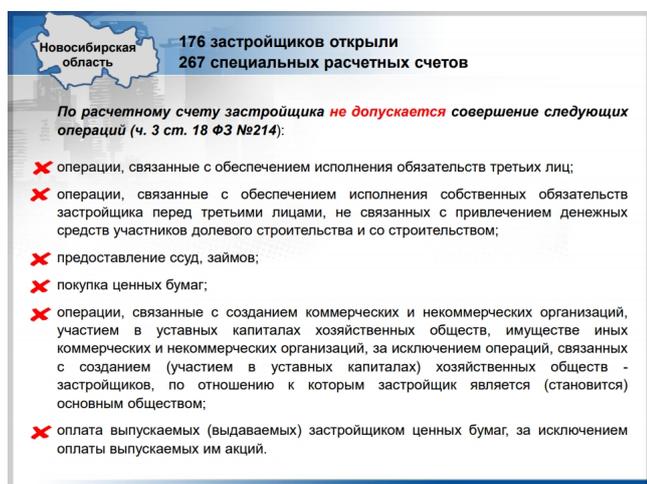
- указанные застройщики до 01.09.2018 года обязаны открыть банковский счет в одном уполномоченном банке в отношении каждого разрешения на строительство. Реквизиты счета должны быть указаны в проектной декларации.
- по расчетному счету такого застройщика не допускается совершение операций, совершение 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

С 01.07.2018 вступил в силу ФЗ РФ №175 «О внесении изменений в ФЗ РФ №214 и отдельные законодательные акты РФ», который предусмотрел случаи возможности осуществления застройщиком деятельности по нескольким разрешениям на строительство (РнС). С учетом этого ч. 2.3 ст. 3 ФЗ РФ №214 была дополнена условием о том, что **застройщик, осуществляющий деятельность в пределах нескольких разрешений на строительство, должен иметь отдельный расчетный счет в отношении каждого разрешения на строительство**, а в договор банковского счета включается условие о согласии клиента на предоставление уполномоченным банком контролирующему органу и Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» информации, предусмотренной ФЗ РФ №214.

**Рассмотрим особенности применения переходных положений режима расчетного счета застройщика для застройщиков, получивших РнС до 01.07.2018. Такие особенности установлены ч. 8 ст. 8 ФЗ РФ №175, согласно которой:**

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



Новосибирская область

**176 застройщиков открыли  
267 специальных расчетных счетов**

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.

### Какие операции запрещены ч. 3 ст. 18 ФЗ РФ № 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.

### Обязанность по размещению информации в ЕИСЖС возникает у застройщиков с 01.10.2018 (ч. 16 ст. 8 ФЗ РФ № 175).

При этом размещению в ЕИСЖС подлежат сведения и об открытии расчетного счета застройщика (с указанием номера расчетного счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов — ОГРН, ИНН) не позднее одного рабочего дня со дня открытия расчетного счета застройщика (ч.2.3—1 ст. 8 ФЗ РФ №214, п. 14 ч. 2 ст. 3.1

ФЗ РФ №214).

Таким образом, открыв расчетный счет в уполномоченном банке до 01.09.2018, застройщик обязан разместить соответствующую информацию в ЕИСЖС **не позднее 1 октября 2018 года.**

За невыполнение указанного требования переходными нормами 175-ФЗ предусмотрены суровые санкции, а именно ч. 12 ст. 8 175-ФЗ:

Контролирующий орган, Фонд обязаны направить в орган регистрации прав уведомление об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов не позднее одного рабочего дня, следующего за днем установления факта отсутствия у застройщика счета в уполномоченном банке.

После чего в соответствии с ч. 13 указанной статьи **приостанавливается осуществление государственной регистрации прав** до поступления в орган регистрации прав уведомления контролирующего органа или Фонда о соответствии застройщика требованиям, установленным ФЗ РФ №214.

**В Новосибирской области, в частности, практически все застройщики, работающие по ДДУ, открыли такие счета: 176 застройщиками открыто 267 специальных расчетных счетов.**

 **МИНСТРОЙ РОССИИ** Письмо №34785-ВЛ/07 от 15.08.2018 г.

**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.

 **МИНСТРОЙ РОССИИ** Письмо №34785-ВЛ/07 от 15.08.2018 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.

[Портал "Единый реестр застройщиков"](#)