



Ассоциация
«Общероссийская негосударственная
некоммерческая организация – общероссийское
отраслевое объединение работодателей
«Национальное объединение
саморегулируемых организаций, основанных
на членстве лиц, осуществляющих
строительство»

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ул. М. Грузинская, д. 3, Москва, 123242
Телефон/факс: (495) 987-31-50
E-mail: info@nostroy.ru
<http://www.nostroy.ru>
ОКПО 94161063, ОГРН 1097799041482
ИНН/КПП 7710478130/770301001

штамп регистрации

На № _____ от _____

О разъяснении законодательства
о долевом строительстве

Уважаемый Валерий Павлович!

Ассоциация «Национальное объединение строителей» (далее – Ассоциация) рассмотрела Ваше письмо от 24.06.2019 № 0381 о применении положений Федерального закона 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 – Федеральный закон № 214-ФЗ) и сообщает следующее.

Согласно части 8 статьи 55.20 Градостроительного кодекса Российской Федерации, определяющей основные функции национальных объединений саморегулируемых организаций, а также в соответствии с Уставом Ассоциации к полномочиям Ассоциации не относится официальное разъяснение действующего законодательства Российской Федерации и практики его применения. Вместе с тем полагаем возможным изложить свое мнение по указанным в обращении вопросам.

Статьей 16 Федерального закона от 29.07.2018 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» введено банковское сопровождение проектов жилищного строительства, реализуемых с привлечением денежных средств участников долевого строительства. В соответствии с новой редакцией части 2.3 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ, застройщик технический заказчик и генеральный подрядчик обязаны открыть банковские счета в одном и том же уполномоченном банке и осуществлять расчеты между собой

Генеральному директору
Ассоциации «Сахалинстрой»

Мозолевскому В.П.

693000, Сахалинская область,
г. Южно-Сахалинск,
ул. Карла Маркса, д. 20, оф. 201

только с использованием указанных счетов. При этом застройщик может иметь только один расчетный счет. Таким образом, на этом единственном расчетном счете должны размещаться не только денежные средства участников долевого строительства, но и собственные, кредитные, заемные и любые другие средства застройщика. Кроме того, название статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ было изменено на «Использование денежных средств застройщиком» вместо «Использование денежных средств участников долевого строительства». В связи с этим положения статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ распространяется на все денежные средства застройщика, размещенные на его расчетном счете, а не только на средства участников долевого строительства. Таким образом, по мнению Ассоциации, в Вашем обращении содержится неверный вывод о том, что запрет на осуществление иной деятельности застройщика действует только в отношении использования денежных средств участников долевого строительства. Полагаем, что часть 6 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ запрещает любую деятельность застройщика, не связанную с реализацией конкретного проекта строительства, в отношении которого привлекаются денежные средства участников долевого строительства, в том числе инвестиционную деятельность и деятельность, связанную с участием в государственных закупках, независимо от того, за счет каких денежных средств будет осуществляться такая деятельность. Это также подтверждается положением пункта 8 части 7 статьи 18, в соответствии с которой застройщик не вправе совершать иные сделки, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство или с обеспечением деятельности застройщика.

Обращаем внимание, что в соответствии с частью 7 статьи 8 Федерального закона от 01.07.2018 № 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» (в ред. Федерального закона от 25.12.2018 № 478-ФЗ) указанные в статье 18 Федерального закона № 214-ФЗ ограничения деятельности застройщика не распространяется на застройщиков, получивших разрешение на строительство до 01.07.2018. Также эта норма не применяется в отношении проектов, строительство которых реализуется с применением счетов эскроу.

Сообщаем также, что по аналогичному запросу имеется разъяснение Минстроя России от 29 ноября 2018 г. N 47813-АА/07.

В.В. Прядин

Место для подписи