**ПРОЕКТ**

**Рекомендации Ассоциации банков России[[1]](#footnote-1)**

**по практической реализации положений ч. 7-8 ст. 8 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» (в части открытия счетов застройщиков по разрешениям на строительство, полученным до 1 июля 2018 года)**

 1. С 1 июля 2018 года вступил в силу Федеральный закон 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), внесший существенные изменения в деятельность застройщиков, осуществляемую на основании разрешений на строительство, полученных до 1 июля 2018 года, в том числе в порядок осуществления операций по расчетным счетам застройщиков. В соответствии с ч. 7 ст. 8 Федерального закона № 175-ФЗ в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, действует специальный (упрощенный) порядок банковского сопровождения расчетных счетов застройщиков, предусматривающий контроль со стороны банка за операциями, проводимыми застройщиками по таким счетам.

2. В соответствии с ч. 8 ст. 8 Федерального закона № 175-ФЗ застройщик, получивший разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, обязан до 1 сентября 2018 года открыть расчетный счет в одном из уполномоченных банков в отношении каждого разрешения на строительство (далее – контролируемый расчетный счет застройщика). Уполномоченному банку рекомендуется проверить[[2]](#footnote-2) факт внесения застройщиком в проектную декларацию информации о реквизитах такого счета и размещения застройщиком сведений об открытии (закрытии) контролируемого расчетного счета застройщика в единой информационной системе жилищного строительства (в соответствии с ч. 2.3.-1 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ).

3. По контролируемым расчетным счетам застройщика не допускается совершение операций, указанных в ч. 3 ст. 18 Федерального закона от 30 декабря 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). Данные операции перечислены также в п. 15 настоящих рекомендаций. В случае выявления указанной операции уполномоченный банк обязан отказать в проведении операции по счету и уведомить об этом контролирующий орган и публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в день отказа от проведения операции по счету.

4. По контролируемым расчетным счетам застройщика уполномоченные банки не осуществляют контроль за соответствием назначения и размера платежа по операциям, указанным в ч. 1 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ.

 5. Если действующий застройщик уже имеет ранее открытый расчетный счет в уполномоченном банке, открытие застройщиком нового контролируемого расчетного счета в период с 1 июля по 1 сентября 2018 года законом не требуется. Банк и застройщик вправе заключить дополнительное соглашение к ранее заключенному договору расчетного счета застройщика, в котором будут предусмотрены полномочия банка по контролю заоперациями, указанными в ч. 3 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ, а также согласие застройщика на предоставление информации по счету определенным законом третьим лицам**.**

6. Закрытия иных, открытых застройщиком до 1 июля 2018 года счетов после 1 сентября 2018 года не требуется. Застройщик вправе продолжать проводить платежи по таким счетам, открытым в уполномоченных или в не уполномоченных банках. Например, если застройщик ведет иную деятельность, что допускается в отношении застройщиков, получивших разрешения на строительство до 1 июля 2018 года, то он вправе использовать ранее открытые банковские счета для расчетов по операциям, не связанным с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

7. По ранее открытым расчетным счетам застройщика, которые не были по решению сторон преобразованы в контролируемые расчетные счета застройщика и не были закрыты после 1 сентября 2018 года, банковское сопровождение (контроль операций застройщика со стороны банка) не осуществляется.

8. В соответствии с первым предложением ч. 8 ст. 8 Федерального закона № 175-ФЗ застройщик вправе открывать контролируемые расчетные счета по различным разрешениям на строительство в разных уполномоченных банках. Операции в рамках одного разрешения на строительство должны проводиться через контролируемый расчетный счет, открытый в одном уполномоченном банке.

 9. В соответствии с ч. 2.3-1 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ сведения об открытии или о закрытии контролируемого расчетного счета застройщика подлежат размещению застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства с указанием номера расчетного счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер) не позднее одного рабочего дня со дня открытия или закрытия расчетного счета застройщика.

 10. До начала открытия застройщикам контролируемых расчетных счетов уполномоченным банкам рекомендуется заключить соглашение об информационном взаимодействии с оператором Единой информационной системы жилищного строительства (АО «ДОМ.РФ») для целей обмена информацией с использованием личного кабинета и для получения сведений об открытых контролируемых расчетных счетах застройщиков.

11. В договор контролируемого расчетного счета застройщика включается условие о согласии застройщика на предоставление уполномоченным банком информации, предусмотренной Федеральным законом № 214-ФЗ, уполномоченному органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющему государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, и публично-правовой компании «Фонд защиту прав граждан-участников долевого строительства».

12. Если в рамках действующих кредитных договоров на застройщика наложена обязанность по поддержанию оборотов на расчетном счете, ранее открытом в банке-кредиторе, застройщик сохраняет этот расчетный счет. При проведении операций по данному расчетному счету застройщик должен руководствоваться целевым назначением соответствующих платежей. В случае, если списание средств с такого счета осуществляется в целях финансирования расходов заемщика, связанных с реализаций проектов по различным разрешениям на строительство, рекомендуется придерживаться пропорционального распределения расходов между различными разрешениями на строительство, в том числе когда расходуемые средства используются для финансирования общей, социальной и прочей инфраструктуры.

13. Если в рамках проектов, реализуемых по разрешениям на строительство, полученным до 1 июля 2018 года, дольщикам в банке открыты покрытые безотзывные аккредитивы, они могут раскрываться на ранее открытый счет застройщика в банке-эмитенте или в ином определенном в условиях аккредитива банке (отличный от контролируемого расчетного счета застройщика) в соответствии с условиями исполнения аккредитива также после 1 сентября 2018 года. Не требуется изменения условий аккредитивов с целью зачисления денежных средств на контролируемый расчетный счет застройщика.

14. Технический заказчик, выполняющий работы в соответствии с договором, заключенным с застройщиком, и генеральный подрядчик, выполняющий работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком, вправе использовать для расчетов с застройщиком банковские счета в банках, выбранных по собственному усмотрению, в том числе отличных от уполномоченного банка, в котором открыт контролируемый расчетный счет застройщика.

15. В соответствии с ч. 3 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ по контролируемому расчетному счету застройщика не допускается совершение следующих операций:

1) операции, связанные с обеспечением исполнения обязательств третьих лиц;

2) операции, связанные с обеспечением исполнения собственных обязательств застройщика перед третьими лицами, не связанных 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;

3) предоставление ссуд, займов;

4) покупка ценных бумаг;

5) 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;

6) оплата выпускаемых (выдаваемых) застройщиком ценных бумаг, за исключением оплаты выпускаемых им акций.

16. При осуществлении контроля за операциями застройщика, указанными в ч. 3 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ**,** уполномоченный банк самостоятельно определяет пакет документов, которые он запрашивает у застройщика, и порядок взаимодействия с ним, если иное не будет установлено нормативным правовым актов Правительства Российской Федерации[[3]](#footnote-3).

17. При контроле за операциями, предусмотренными п. 1-2 ч. 3 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ (пп. 1-2 п. 15 настоящих рекомендаций), уполномоченному банку следует выявлять и не допускать совершения по расчетному счету застройщика операций, связанных с обеспечением исполнения обязательств третьих лиц и собственных обязательств застройщика перед третьими лицами, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства. При квалификации операций рекомендуется принимать во внимание способы обеспечения исполнения обязательств, предусмотренные главой 23 Гражданского кодекса Российской Федерации, в том числе неустойку, залог, удержание вещи должника, поручительство, независимую гарантию, задаток, обеспечительный платеж. С учетом того, что уполномоченный банк обязан осуществлять контроль за операциями застройщика по расчетному счету, рекомендуется выявлять переводы с этого счета, основаниями которых являются обеспечительные сделки (неустойка, поручительство, независимая гарантия, задаток, обеспечительный платеж).

18. При контроле за операциями, предусмотренными п. 3 ч. 3 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ (пп. 3 п. 15 настоящих рекомендаций), уполномоченному банку следует обратить внимание на то, что ограничения распространяются на предоставление застройщиком ссуд и займов. Операции застройщика по возврату ранее полученных ссуд и займов не ограничены и не подлежат контролю.

19. При контроле за операциями, предусмотренными п. 5 ч. 3 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ (пп. 5 п. 15 настоящих рекомендаций), уполномоченному банку рекомендуется запрашивать у застройщика следующие документы:

решение о создании (учреждении) застройщиком дочернего хозяйственного общества;

устав создаваемого дочернего хозяйственного общества, позволяющий определить вид его деятельности исключительно как деятельность по строительству многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на условиях привлечения денежных средств участников долевого строительства;

договор купли-продажи акций, доли (долей) в уставном капитале хозяйственного общества, становящегося дочерним по отношению к приобретателю акций (долей в уставном капитале);

устав хозяйственного общества, становящего дочерним по отношению к приобретателю акций (долей в уставном капитале), позволяющий определить вид деятельности такого дочернего хозяйственного общества исключительно как деятельность по строительству многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на условиях привлечения денежных средств участников долевого строительства.

20.При определении срока возникновения обязательств застройщика (в целях соблюдения требований, установленных третьим предложением ч. 8 ст. 8 Федерального закона № 175-ФЗ) уполномоченному банку рекомендуется исходить из:

1) сроков возникновения обязательств, возникающих у плательщика неустойки, поручителя, гаранта, стороны, вносящей задаток или обеспечительный платеж, которые предусмотрены главой 23 Гражданского кодекса Российской Федерации,

2) даты предоставления денежных средств в качестве займа,

3) сроков исполнения обязанности по оплате приобретаемых ценных бумаг, установленных договором купли-продажи ценных бумаг,

4) даты принятия застройщиком решений об учреждении коммерческих и некоммерческих организаций или участия в уставном капитале хозяйственных обществ,

5) даты принятия застройщиком решения о выпуске ценных бумаг.

21. При осуществлении банковского сопровождения по контролируемым расчетным счетам застройщиков уполномоченному банку следует исходить из того, что в случае нарушения уполномоченным банком обязанностей по контролю за операциями застройщика, предусмотренными ч. 3 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ, Банк России вправе применить к такому банку меры воздействия, установленные ст. 74 Федерального закона от 10 июля 2002 г. № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)».

1. Позиции, высказанные в настоящих рекомендациях, сформулированы с учетом устных разъяснений, полученных представителями кредитных организаций на совещаниях, состоявшихся в Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 4 июля 2018 года и в Банке России 12 июля 2018 года. [↑](#footnote-ref-1)
2. Федеральный закон № 214-ФЗ не содержит данного требования. [↑](#footnote-ref-2)
3. Готовится Постановление Правительства Российской Федерации, определяющее в соответствии с ч. 1 ст. 18.2 Федерального закона № 214-ФЗ состав документов, представляемых застройщиком уполномоченному банку для проведения операций по банковскому счету застройщика и с целью осуществления уполномоченным банком контроля за соответствием назначения и размера расходов застройщика установленным законом требованиям. По состоянию на 12.07.2018 в проекте данного Постановления отсутствовали положения, относящиеся к операциям, указанным в ч. 3 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ. [↑](#footnote-ref-3)