



**НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ
ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ**

Согласовано

Экспертным Советом НОСТРОЙ по
вопросам совершенствования
законодательства в строительной сфере
(протокол № 6 от 2 апреля 2013 г.)

Утверждено

Вице-Президент НОСТРОЙ
В.С. Опекунов



(подпись)
«23» 04 2013 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**по результатам правовой экспертизы проекта федерального закона
«О внесении изменения в статью 18 Федерального закона «Об участии в
долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов
недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные
акты Российской Федерации»**

Экспертным Советом НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный Совет) проведена правовая экспертиза проекта федерального закона «О внесении изменения в статью 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект), подготовленного Минрегионом России в целях исполнения пункта 1 Плана подготовки нормативных правовых актов,

направленных на усиление контроля за осуществлением долевого строительства и предотвращения социальных конфликтов в этой сфере, утвержденного решением Правительства Российской Федерации от 02.06.2012 № ИШ-П9-3114.

Правовая экспертиза проводилась в период с 04.02.2013 по 25.03.2013 на основании Положения об Экспертном Совете и в соответствии с решениями Экспертного Совета (протоколы № 4 от 01.02.2013 и № 5 от 01.03.2013) рабочей группой в составе:

1) Глушкова Антона Николаевича, Председателя Совета НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ», Председателя Экспертного Совета – руководитель рабочей группы;

2) Курикалова Юрия Леонидовича, заместителя директора по правовым вопросам СРО НП «Инженерные системы - монтаж»;

3) Разумовой Натальи Михайловны, директора Департамента права НП СРО «ССК УрСиб»;

4) Терешина Николая Владимировича - СРО НП «Объединение строителей Тульской области»;

5) Федорченко Максима Владиславовича - НП СРО «Строительное региональное партнерство».

Законопроектом предлагается установить обязанность застройщика открыть отдельный банковский счет для осуществления операций с денежными средствами, уплачиваемыми участниками долевого строительства в целях строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости по каждому многоквартирному дому или иному объекту недвижимости. При этом расходование средств с указанного счета возможно только в целях, установленных частью 1 статьи 18 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 – Закон «Об участии в долевом строительстве»).

Представляется, что указанная мера не достигает заявленной цели совершенствования контроля за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства. При существующей системе бухгалтерского учета имеется возможность запроса суммы поступлений застройщику долевых взносов по каждому конкретному объекту по состоянию на любой момент времени, а также суммы средств, израсходованных им на цели строительства данного объекта. Введение отдельного банковского счета для осуществления операций с денежными средствами, уплачиваемыми участниками долевого строительства, не сможет улучшить систему контроля целевого использования средств.

Следует отметить, что в современной практике строительства многоквартирных домов с привлечением денежных средств участников долевого строительства имеется ряд распространенных вариантов застройки, в которых разделение счетов практически невозможно. Так, в ситуации застройки земельного участка несколькими многоквартирными домами в соответствии с одним разрешением на строительство это приведет к необходимости открытия и ведения счета по каждому дому (которых может быть несколько десятков), несмотря на то, что фактически обеспечение их строительными материалами и иные затраты производятся совместно по всем объектам.

Кроме того, в связи с предлагаемым автором проекта ужесточением контроля за целевым расходованием денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, необходимо расширить (привести в соответствие с фактической ситуацией) перечень целей, в которых застройщик может использовать полученные денежные средства (часть 1 статьи 18 Закона «Об участии в долевом строительстве»). Следует отразить в Законе «Об участии в долевом строительстве» цели, прямо или косвенно связанные с финансированием строительства объекта, в том числе:

- выполнение застройщиком обязательств по возврату полученных на строительство (создание) многоквартирного дома или иного объекта

недвижимости, либо очереди строительства (если строительство осуществляется очередями в соответствии с выданным разрешением на строительство) кредитных средств и обслуживание указанного кредита (в том числе по уплате процентов);

- возмещение затрат застройщика по уплате налогов, иных обязательных платежей;

- возмещение затрат застройщика по уплате государственных пошлин (в том числе за государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве);

- возмещения затрат застройщика на выплату заработной платы работникам;

- возмещение текущих хозяйственных расходов (приобретение канцелярских товаров и т.п.).

Между тем, представляется, что введение требования совершения операций с денежными средствами, уплачиваемыми участниками долевого строительства, с использованием одного банковского счета не сможет воспрепятствовать недобросовестному застройщику вывести денежные средства с этого счета по формально «целевой» сделке, и, в то же время, ограничение целей использования этих средств сможет воспрепятствовать добросовестному застройщику своевременно произвести необходимые и разумные расходы на цели, связанные со строительством объекта. Перечень целей, указанных в части 1 статьи 18 Закона «Об участии в долевом строительстве» уже неоднократно расширялся, что свидетельствует о его недостаточности и, более того, о принципиальной невозможности дать полностью исчерпывающий список затрат, необходимых для строительства объектов недвижимости в масштабах всей России с учетом постоянно меняющегося законодательства.

Статья 2 законопроекта устанавливает норму, согласно которой Федеральный закон «О внесении изменений в статью 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон) вступает в силу с момента его официального опубликования. Реализация данной нормы не представляется возможной в связи с тем, что на открытие счетов и официальное письменное уведомление всех участников долевого строительства застройщику потребуется не менее 60 (шестидесяти) дней.

Кроме того, если указанный Закон будет принят в редакции законопроекта, возникнет проблема с финансированием строительства. Когда строительство одного объекта фактически будет финансироваться частично с «общего счета» застройщика (долевые взносы по договорам долевого участия, заключенным до вступления в силу Закона), а частично – со специального счета. После вступления Закона в силу не исключены также ошибки, допущенные дольщиками при уплате долевых взносов на старый общий счет.

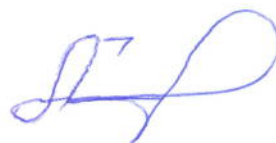
Оценивая регулирующее воздействие предложенного законопроекта можно отметить, что контроль за целевым использованием денежных средств возможен только в случае постоянного мониторинга со стороны контролирующего органа обоснованности расходов, цены совершаемых сделок, совершаемых сторонами этих сделок взаимозачетов по встречным денежным требованиям и прочих фактов хозяйственной деятельности. По существу, данная задача означает постоянный государственный аудит деятельности застройщиков. В условиях современной системы государственного контроля за предпринимательской деятельностью такая задача не представляется выполнимой.

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном Совете Национального объединения строителей по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный Совет приходит к следующему выводу:

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменения в статью 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» является не целесообразным, ряд его норм противоречат действующему законодательству и являются нереализуемыми в условиях сложившейся правоприменительной практики. Принятие данного законопроекта способно затруднить застройщикам необходимые расчеты по долевому строительству, и при этом не способствует достижению цели совершенствования контроля за целевым использованием застройщиками денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства.

Председатель
Экспертного совета НОСТРОЙ
по вопросам совершенствования
законодательства в строительной сфере,
Руководитель рабочей группы



А.Н. Глушков