

## **Обязан ли застройщик, получивший разрешение на строительство до 1 июля 2018 г., производить расчеты по договорам долевого участия, заключенным после 1 июля 2018 года исключительно через расчетный счет, открытый в уполномоченном банке?**

### Вопрос

В соответствии с [175-ФЗ](#) застройщик обязан открыть банковский счет в одном уполномоченном банке в отношении каждого разрешения на строительство. Вправе ли застройщик производить расчеты по договорам долевого участия, заключенным после 01.07.2018, используя расчетные счета, открытые в других банках?

### Ответ

Застройщик, получивший разрешение на строительство до 1 июля 2018 г., обязан иметь банковский счет в одном уполномоченном банке в отношении каждого разрешения на строительство, и соответственно, обязан производить расчеты по договорам долевого участия, заключенным после 01.07.2018 года исключительно через р/с, открытый в уполномоченном банке с учетом некоторых положений.

### Обоснование

С 1 июля 2018 г. вступили в силу изменения, внесенные [Федеральным законом от 01.07.2018 N 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 - Закон N [175-ФЗ](#)) в [Федеральный закон от 30.12.2004 N 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 N [214-ФЗ](#)).

Согласно [ч. 2.3 ст. 3 Закона N 214-ФЗ](#) (в ред. Закона N [175-ФЗ](#)) застройщик вправе иметь только один расчетный счет в уполномоченном банке. Если застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства одного или нескольких многоквартирных домов в пределах нескольких разрешений на строительство, такой застройщик должен иметь отдельный расчетный счет в отношении каждого разрешения на строительство. Операции по списанию средств с банковского счета застройщика осуществляются уполномоченным банком в соответствии с требованиями, указанными в [ст. 18.2 Закона N 214-ФЗ](#).

Согласно [ч. 8 ст. 8 Закона N 175-ФЗ](#) указанный в [части 7](#) настоящей статьи застройщик в течение двух месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона обязан открыть банковский счет в одном уполномоченном банке в отношении каждого разрешения на строительство. Реквизиты данного счета должны быть указаны в проектной декларации застройщика.

Минстрой России в Письме от 15.08.2018 N [34785-ВЯ/07](#) дал следующие разъяснения: в соответствии с положениями [части 8 статьи 8 Федерального закона N 175-ФЗ](#) застройщики до 1 сентября 2018 года обязаны открыть расчетный счет в уполномоченном банке в отношении каждого разрешения на строительство, полученного до 1 июля 2018 года. Реквизиты указанного счета должны быть указаны в проектной декларации застройщика.

Указанные расчетные счета могут быть открыты застройщиком в разное время, но в пределах срока, установленного [частью 8 статьи 8 Федерального закона N 175-ФЗ](#) (до 1 сентября 2018 года).

В отношении застройщиков, получивших разрешения на строительство до 1 июля 2018 года (далее - застройщики), в соответствии с [частью 7 статьи 8 Федерального закона N 175-ФЗ](#) применение положений Федерального закона N 214-ФЗ имеет существенные особенности:

а) положения [статьи 2, второго предложения части 1.1, частей 2 - 2.2 статьи 3](#) Федерального закона N 214-ФЗ применяются без учета изменений, внесенных Федеральным законом от 29 июля 2017 г. N [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" (далее - Федеральный закон N [218-ФЗ](#)) и Федеральным законом N [175-ФЗ](#);

б) положения [частей 2.3 и 2.6 статьи 3](#), а также положения [статей 18 - 18.2 Федерального закона N 214-ФЗ](#) применяются в редакции Федерального закона N [175-ФЗ](#) с учетом особенностей, установленных переходными положениями Федерального закона N [175-ФЗ](#), в частности, [частями 8 - 10 статьи 8](#).

Федеральный закон N [214-ФЗ](#) не ограничивает застройщика в праве использовать расчетный счет, открытый в уполномоченном банке ранее 1 июля 2018 года, для осуществления операций с учетом особенностей, предусмотренных [частью 8 статьи 8 Федерального закона N 175-ФЗ](#), если сведения о таком счете указаны в проектной декларации.

Установленная Федеральным законом N [175-ФЗ](#) обязанность открытия застройщиками расчетных счетов в уполномоченных банках в отношении каждого полученного до 1 июля 2018 года разрешения на строительство не влечет обязанности закрытия застройщиками их расчетных счетов, иных банковских счетов, используемых для осуществления операций, связанных с иной (помимо создания объектов долевого строительства) хозяйственной деятельностью застройщиков.

По мнению Минстроя, застройщик, получивший два или более разрешений на строительство до 1 июля 2018 года, вправе начать или продолжать одновременное привлечение средств граждан - участников долевого строительства объектов долевого строительства или их комплексов по каждому из таких разрешений. По смыслу [части 7 статьи 8 Федерального закона N 175-ФЗ](#) к застройщикам в отношении проектов долевого строительства, осуществляемых по разрешениям на строительство, полученным до 1 июля 2018 года, часть [2.6 статьи 3](#) Федерального закона N 214-ФЗ в редакции Федерального закона N [175-ФЗ](#) применяется к застройщикам только в части подпункта 3.

С учетом положений [частей 7 и 8 статьи 8 Федерального закона N 175-ФЗ](#), исходя из смыслового содержания положений [статей 18 и 18.2 Федерального закона N 214-ФЗ](#) (в редакции Федерального закона N [175-ФЗ](#)) в их совокупности и взаимосвязи, по мнению Минстроя России, в отношении застройщиков, получивших разрешения на строительство до 1 июля 2018 года, [статья 18](#) применяется в редакции, действовавшей до вступления в силу изменений, предусмотренных Федеральным законом N [218-ФЗ](#) и Федеральным законом N [175-ФЗ](#), с одновременным распространением на указанных застройщиков положений части 3 [статьи 18](#) Федерального закона N 214-ФЗ (в редакции Федерального закона N [175-ФЗ](#)) по обязательствам, возникшим после 1 июля 2018 года.

Положения [статьи 18.2 Федерального закона N 214-ФЗ](#) в редакции Федерального закона N [175-ФЗ](#) следует применять к застройщикам, получившим разрешения на строительство до 1 июля 2018 года, только в части пункта 1 части 3 указанной статьи.

Таким образом, застройщик, получивший разрешение на строительство до 1 июля 2018 г., обязан иметь банковский счет в одном уполномоченном банке в отношении каждого разрешения на строительство, и соответственно, обязан производить расчеты по договорам долевого участия, заключенным после 01.07.2018 года исключительно через р/с, открытый в уполномоченном банке с учетом вышеуказанных разъяснений

Минстроя.



На вопрос отвечала:

**С.А. Токмина,**

консультант ИПЦ "Консультант+Аскон"

---