



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

МИНИСТР

*Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru*

08.07.2019 № 24663-ВЯ/07

На № _____ от _____

Организациям
(по списку рассылки)

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 27 июня 2019 г. № 151-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 № 151-ФЗ) Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в пределах своей компетенции, определенной пунктом 6.2 Положения о министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, полагает целесообразным разъяснить особенности применения ряда норм вышеуказанного федерального закона в целях обеспечения перехода на финансирование проектов строительства с использованием счетов эскроу.

Частями 20 - 22 статьи 8 Федерального закона от 25 декабря 2018 г. № 478-ФЗ (в редакции Федерального закона № 151-ФЗ) уточнены положения ранее принятых законодательных актов в отношении застройщиков, которые по одним объектам заключают договоры участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд, а по другим объектам - договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу.

1. Застройщик, заключающий в отношении проектов строительства договоры участия в долевом строительстве только с использованием счетов эскроу, должен соответствовать требованиям, предъявляемым действующим законодательством с учетом норм части 4 и части 6 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ, в соответствии с которыми требования, предусмотренные абзацем вторым пункта 1 статьи 2, частью 1.1, пунктами 1.1 - 1.8, 7 части 2, частями 2.3 и 4 статьи 3, частями

2, 5 - 7 статьи 9 (за исключением случаев расторжения договора участия в долевом строительстве по основаниям, возникшим после ввода объекта в эксплуатацию), статьями 12.1, 13, 14, 15, 18 - 18.2 Федерального закона № 214-ФЗ, не применяются и соответствие застройщика требованиям части 1.1 и пунктов 1.1 - 1.8, 7 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ в случае привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в соответствии со статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ не требуется.

2. В соответствии с частью 20 статьи 8 Федерального закона № 478-ФЗ застройщик, получивший разрешение на строительство до 1 июля 2018 года и заключающий договоры участия в долевом строительстве по правилам, установленным частями 16 и 17 статьи 8 Федерального закона № 478-ФЗ, на основании заключения контролирующего органа о соответствии критериям, и одновременно договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу, должен соответствовать:

по проектам строительства, в отношении которых привлечение денежных средств осуществляется по договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу, требованиям, предъявляемым действующим законодательством к застройщикам, заключающим договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу с учетом требований, предусмотренных частями 8 – 8³ статьи 8 Федерального закона № 175-ФЗ;

по проектам строительства, в отношении которых привлечение денежных средств осуществляется по правилам, установленным частями 16 и 17 статьи 8 Федерального закона № 478-ФЗ, на основании заключения контролирующего органа о соответствии критериям, требованиям Федерального закона № 214-ФЗ с учетом особенностей, установленных действующей редакцией статьи 8 Федерального закона № 175-ФЗ.

3. В соответствии с частью 20 статьи 8 Федерального закона № 478-ФЗ застройщик, получивший разрешение на строительство после 1 июля 2018 года и заключающий договоры участия в долевом строительстве по правилам, установленным частями 16 и 17 статьи 8 Федерального закона № 478-ФЗ, на основании заключения контролирующего органа о соответствии критериям, и одновременно договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу, должен соответствовать:

по проектам строительства, в отношении которых привлечение денежных средств осуществляется по договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу, требованиям, предъявляемым действующим законодательством к застройщикам, заключающим договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу с учетом требований, предусмотренных абзацем вторым пункта 1 статьи 2, частью 1.1, пунктами 1.3-1.7, 7 части 2 статьи 3, статьями 18 – 18.2 Федерального закона № 214-ФЗ;

по проектам строительства, в отношении которых привлечение денежных средств осуществляется по правилам, установленным частями 16 и 17 статьи 8 Федерального закона № 478-ФЗ, на основании заключения контролирующего органа о соответствии критериям, требованиям действующей редакции Федерального закона № 214-ФЗ.

4. Застройщик, получивший разрешения на строительство до 1 июля 2018 года и заключающий договоры участия в долевом строительстве только по правилам, установленным частями 16 и 17 статьи 8 Федерального закона № 478-ФЗ, на основании заключения контролирующего органа о соответствии критериям, должен соответствовать требованиям Федерального закона № 214-ФЗ с учетом особенностей, установленных действующей редакцией статьи 8 Федерального закона № 175-ФЗ.

5. Застройщик, получивший разрешение на строительство после 1 июля 2018 года и заключающий договоры участия в долевом строительстве только по правилам, установленным частями 16 и 17 статьи 8 Федерального закона № 478-ФЗ, на основании заключения контролирующего органа о соответствии критериям, должен соответствовать требованиям действующей редакцией Федерального закона № 214-ФЗ.

Таким образом, застройщики, получившие разрешения на строительство после 1 июля 2018 года и продолжающие реализацию проектов при наличии заключения контролирующего органа о соответствии критериям, в силу ранее установленного правового регулирования должны соответствовать требованиям, предъявляемым к застройщикам: один застройщик – одно разрешение на строительство, отсутствие обязательств по кредитам, займам, не связанным со строительством, не осуществлен выпуск или выдача ценных бумаг, обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством, не превышают один процент от проектной стоимости строительства, имущество, принадлежащее застройщику, не используется для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, отсутствуют обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц. При этом для таких застройщиков исключены требования по соблюдению нормативов финансовой устойчивости и к размеру собственных средств, в силу невозможности соответствия таких застройщиков данным требованиям.

Обращаем внимание, что на застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, распространяются только требования в части банковского сопровождения операций по специальному счету.

Подпунктом «д» пункта 8 статьи 1 Федерального закона № 151-ФЗ отменяется необходимость получения заключения о соответствии застройщика и его проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ для застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства только с использованием счетов эскроу. Подпункт «д» пункта 8 статьи 1 Федерального закона № 151-ФЗ вступает в силу по истечении двух лет после дня официального опубликования Федерального закона № 151-ФЗ, то есть с 28 июня 2021 года.

В выдаче заключения о соответствии застройщика и его проектной декларации отказывается в случае выявления контролирующим органом фактов несоответствия застройщика требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ в редакции Федерального закона № 151-ФЗ, и (или) несоответствия проектной декларации требованиям, установленным статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ в редакции Федерального закона

№ 151-ФЗ. Отказ в выдаче такого заключения по иным основаниям не допускается. При этом следует учитывать, что согласно части 4 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ в редакции Федерального закона № 151-ФЗ к застройщикам, привлекающим денежные средства участников долевого строительства только с использованием счетов эскроу, установлены изъятия, согласно которым не применяются требования, предусмотренные частью 1.1, пунктами 1.1 - 1.8, 7 части 2, частями 2.3 и 4 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ в действующей редакции.

Таким образом, до момента вступления в силу подпунктов «г» и «д» пункта 8 статьи 1 Федерального закона № 151-ФЗ, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства оценивается соответствие застройщиков, планирующих привлечение денежных средств участников долевого строительства только с использованием счетов эскроу, в целях получения заключения о соответствии по следующим требованиям:

1) наличие проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации;

2) в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица - застройщика;

3) в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», за исключением случаев, предусмотренных указанным Федеральным законом;

4) в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

5) в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

6) в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого

осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

7) лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа застройщика, лицо, являющееся членом коллегиального исполнительного органа застройщика, или лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа застройщика, либо временный единоличный исполнительный орган застройщика (далее - руководитель застройщика), физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком, главный бухгалтер застройщика соответствуют требованиям, установленным статьей 3.2 Федерального закона № 214-ФЗ;

8) требованиям к содержанию информации о застройщике в проектной декларации;

9) требованиям к содержанию информации о проекте строительства к проектной декларации.

Также обращаем внимание на нижеследующее. В случае, если застройщик, до 1 июля 2019 получивший заключение контролирующего органа о соответствии застройщика и его проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ и заключающий договоры участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд в отношении одного проекта строительства, после 1 июля 2019 отказывается от заключения договоров участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд и начинает заключать договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу в отношении этого же проекта строительства, требований о повторном получении заключения контролирующего органа о соответствии застройщика и его проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ в отношении указанного проекта строительства законом не установлено.

В.В. Якушев

