



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

### **ПРЕЗИДЕНТ**

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

штамп регистрации

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Об исполнении пункта 2.3 Протокола совещания  
от 04.10.2019 № ВМ-П9-84пр

В целях исполнения пункта 2.3. протокола совещания у Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко от 04.10.2019 № ВМ-П9-84пр (далее – Протокол) и в соответствии с письмом Минстроя России от 30.10.2019 № 41009-НС/08 Ассоциация «Национальное объединение строителей» направляет предложения по уточнению порядка списания денежных средств по искам участников долевого строительства к застройщикам в рамках исполнительного производства.

Приложение: предложения по реализации пункта 2.3. Протокола – на 5 л.

*Место для подписи*

А.Н. Глушков

Исп. Мелентьева О.М.  
+7(495) 9873150, вн. 106

**Предложения по реализации пункта 2.3 Протокола совещания у Заместителя  
Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко  
от 04.10.2019 № ВМ-П9-84-пр**

В настоящее время имеются многочисленные случаи списания денежных средств с расчетных счетов застройщика в уполномоченных банках, открытых в соответствии с пунктом 2.3. статьи 3 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), в рамках исполнительного производства, в том числе, по обязательствам, возникшим в отношении иных проектов строительства (примеры прилагаются).

При вынесении решений о списании банки руководствуются положениями статей 69 и 70 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», в соответствии с которыми взыскание на имущество должника по исполнительным документам обращается в первую очередь на его денежные средства в рублях и иностранной валюте и иные ценности, в том числе находящиеся на счетах, во вкладах или на хранении в банках и иных кредитных организациях. При этом банк или иная кредитная организация, осуществляющие обслуживание счетов должника, незамедлительно исполняют содержащиеся в исполнительном документе или постановлении судебного пристава-исполнителя требования о взыскании денежных средств, о чем в течение трех дней со дня их исполнения информирует взыскателя или судебного пристава-исполнителя.

Вместе с тем, в части 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ установлен исчерпывающий перечень целей, на которые могут быть использованы денежные средства с расчетного счета застройщика. Указанный перечень не содержит такой цели расходования денежных средств, как погашение неустоек, взысканных по решению суда. Таким образом имеется коллизия правовых норм, которая требует устранения.

Списание денежных средств участников долевого строительства и целевого кредита с расчетного счета застройщика в рамках исполнительного производства по обязательствам застройщика, не связанным с реализацией проекта строительства, нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц, которые заключили договоры участия в долевом строительстве в отношении такого объекта, поскольку указанное списание может привести к снижению финансирования проекта и повлечь за собой неисполнение обязательств по своевременной передаче объекта долевого строительства.

В связи с изложенным предлагаем дополнить статью 70 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» частью 15 следующего содержания:

**«15. До получения разрешения на ввод эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство которого осуществляется в пределах одного или нескольких разрешений на строительство, в отношении которых открыт расчетный счет застройщика в**

**соответствии с частью 2.3 статьи 3 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», не может быть обращено взыскание на денежные средства, размещенные на таком расчетном счете, по обязательствам застройщика, не связанным 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, в отношении которых открыт расчетный счет застройщика.».**

## ПРИМЕРЫ ФАКТИЧЕСКИХ СИТУАЦИЙ В 2019 ГОДУ СПИСАНИЯ БАНКАМИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ СО СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА ЗАСТРОЙЩИКА В СЧЕТ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, НЕ СВЯЗАННЫХ СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТА, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОГО ОТКРЫТ ДАННЫЙ СЧЕТ

### **I. Застройщик ООО "Нарымский квартал СтройМастер" (г. Новосибирск).**

Строительство многоквартирных домов осуществляется 23 блок-секциями. Каждые две блок-секции образуют один объект строительства, в отношении которого выдано разрешение на строительство и открыт специальный счет. В указанных ниже примерах списание денежных средств было осуществлено банком ПАО ВТБ со специального счета, открытого по одному объекту строительства (одна пара блок-секций) в отношении обязательств, возникших при строительстве другого объекта строительства (других блок-секций).

1.1. 19.02.2019 г. списана в пользу Сафронова С.И. 53 870,47 руб. со специального счета для строительства 16-17 блок-секций, неустойка за ненадлежащее исполнение обязательств по строительству 22-23 блок-секций (Исполнительный лист ФС № 027816928 выдан 15.01.2019г. Заельцовским районным судом г Новосибирска по делу 2-3503/2018 от 27.11.2018г.).

1.2. 13.08.2019 г. списана в пользу Тимофеева В.В. 416 000 руб. со специального счета для строительства 22-23 блок-секций., неустойка за ненадлежащее исполнение обязательств по строительству 12-13 блок-секций (Исполнительный лист ФС №018875710, выдан 06.08.2019 Калининским районным судом Новосибирска, дело №2-1461/2019 от 25.06.2019).

### **II. Застройщик «Челябинскгражданстрой» (г. Челябинск)**

Со специальных счетов застройщика в ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» списано по исполнительным листам не связанным с объектом строительства на 01 июля 2019 г. 46 000 000 рублей, а на 01 октября 2019 уже 67 000 000 рублей.



ООО «СЗ «ЛИДЕР»  
428031, г. Чебоксары, ул. Ленинского  
Комсомола д.27 пом. 6  
Тел.(8352) 62-93-52, факс (8352) 62-93-73  
e-mail: leader21@list.ru

ИНН 2130088313 КПП 213001001 ОГРН  
1112130005932  
р/с № 40702810300000015438  
в АКБ "ЧУВАШКРЕДИТПРОМБАНК" ПАО  
БИК 049706725  
К/с № 30101810200000000725

Исх. №1911  
«20» сентября 2019г.

«Чувашское отделение № 8613 Сбербанка России»,  
428018, город Чебоксары, Московский проспект, дом № 3

Платежным ордером № 892999 от 01.07.2019г. Вами было произведено списание 60 000 рублей со специального счета ООО «СЗ«Лидер» № 40702810675000004511 по Постановлению об обращении взыскания № 227127367/2102 от 20.06.2019г. Межрайонного отдела судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств УФССП по исполнительному производству № 21300/19/21002-СД от 14.03.2019г.

Данное исполнительное производство было возбуждено по решениям судов общей юрисдикции по искам участников долевого строительства уже введенных ООО «СЗ«Лидер» в эксплуатацию позиций в мкр «Кувшинка» (поз.5 и т.д.) о взыскании неустойки, штрафных санкций, госпошлины за несвоевременную передачу объектов долевого строительства.

Так, например, в Постановлении об обращении взыскания № 227127367/2102 от 20.06.2019г. было указано, что взыскание осуществляется по нескольким исполнительным производствам, в том числе ИП 49504/19/21/002-ИП (97021225846138) от 03.06.2019г. на основании исполнительного листа № ФС026415533 от 26.05.2019г., выданного Ленинским районным судом г. Чебоксары в пользу взыскателя Сапожниковой Алисы Александровны. Исходя из решения Ленинского районного суда по делу № 2-1988/2019 от 03.04.2019г. во исполнение которого был выдан исполнительный лист, видно, что оно было принято в связи с ненадлежащим исполнением ООО «СЗ«Лидер» своих обязательств перед участником долевого строительства поз.5 мкр «Кувшинка», г.Чебоксары.

Вместе с тем, специальный счет № 40702810675000004511 был открыт ООО «СЗ«Лидер» в соответствии с требованиями п.2.3. ст. 3 ФЗ-214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 № 214-ФЗ по разрешению на строительство № 21-01-89-2017 от 28.04.2017г. поз.2 ЖК «Гагарин». В соответствии с проектной и разрешительной документацией по этой позиции, дом сдается в 2020 году и, соответственно, в настоящее время никаких взысканий неустоек и т.д. в пользу участников долевого строительства поз.2 быть не может.

При этом, согласно статье 18 вышеуказанного закона по специальному расчетному счету застройщика могут осуществляться операции по зачислению и списанию денежных средств исключительно в соответствии с целями, предусмотренными данным ФЗ. Указанные цели предусмотрены в подпунктах 1)-20) п.1 статьи 18. Ни один из пунктов не предусматривает возможность списания со специальных счетов застройщика денежных

средств на погашение неустоек, взысканных по решению суда в связи с неисполнением застройщиком своих обязательств по своевременной передаче объектов долевого строительства в уже введенных в эксплуатацию многоквартирных домах, строительство которых осуществлялось на основании иных разрешений на строительство и на которые, соответственно, застройщиком были открыты свои специальные расчетные счета.

При этом подп.10. п.1 ст. 18 ФЗ-214 предусмотрена уплата процентов, но только по целевым кредитам или займам, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ НЕУСТОЙКИ (ШТРАФА. ПЕНЕЙ) за нарушение условий договора целевого займа, выданного на строительство одного или нескольких домов в соответствии с проектной документацией.

Что касается оплат со специального счета в адрес участников долевого строительства, то такой платеж возможен только в случае возврата участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случае расторжения договора участия в долевом строительстве (подп. 16 п.1. ст. 18 ФЗ-214).

Иных случаев возможности списания денежных средств в адрес участников долевого строительства, в том числе по исполнительным производствам, статьей 18 не предусмотрено.

Согласно подп.2 ст 18.2. ФЗ-214 контроль соответствия назначения и размера платежей, а также их соответствие требованиям статьи 18 ФЗ-214 осуществляется банком, в котором открыт специальный счет.

Учитывая вышеизложенное, просим Вас дать разъяснения на каком основании Чувашским отделением № 8613 Сбербанка России осуществляется списание со специальных счетов ООО «СЗ«Лидер» денежных средств по исполнительным производствам, которыми осуществляется взыскание неустоек, штрафов и госпошлин в рамках уже введенных в эксплуатацию многоквартирных жилых домов, не имеющих, согласно действующему законодательству, никакого отношения к данным специальным счетам.

Также хотим обратить внимание, что приведенный в указанном письме пример не является единичным случаем.

Директор ООО «СЗ «Лидер»



В.В. Ишмуратов