



**Актуализация внутренних документов СРО в связи с изменениями порядка выдачи займов. Правовые аспекты процедуры выдачи займа члену СРО**

**Князев Александр Леонидович,**  
Заместитель Исполнительного директора  
Ассоциации «Национальное объединение строителей»  
**09 сентября 2021 года**

**НОСТРОИ**  
НАЦИОНАЛЬНОЕ  
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

## **Федеральный закон от 08.06.2020 № 166-ФЗ**

Дополнена статья 3.3 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» положениями части 17, позволяющими СРО до 1 января 2021 года предоставлять заем своим членам за счет средств КФ ОДО. Норма введена в целях поддержки строительных организаций в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19). Также определен предельный объем предоставляемых СРО займов в размере, не превышающем 50 % от общего объема средств **ее компенсационных фондов**.

## **Постановление Правительства РФ от 27.06.2020 N 938**

В развитие принятой законодательной нормы постановлением утверждено Положение об отдельных условиях предоставления займов членам саморегулируемых организаций и порядке осуществления контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам.

## **Федеральный закон от 29.12.2020 N 468-ФЗ**

Продлен срок выдачи займов до 1 января 2022 года.

## **Постановление Правительства РФ от 20.03.2021 N 423**

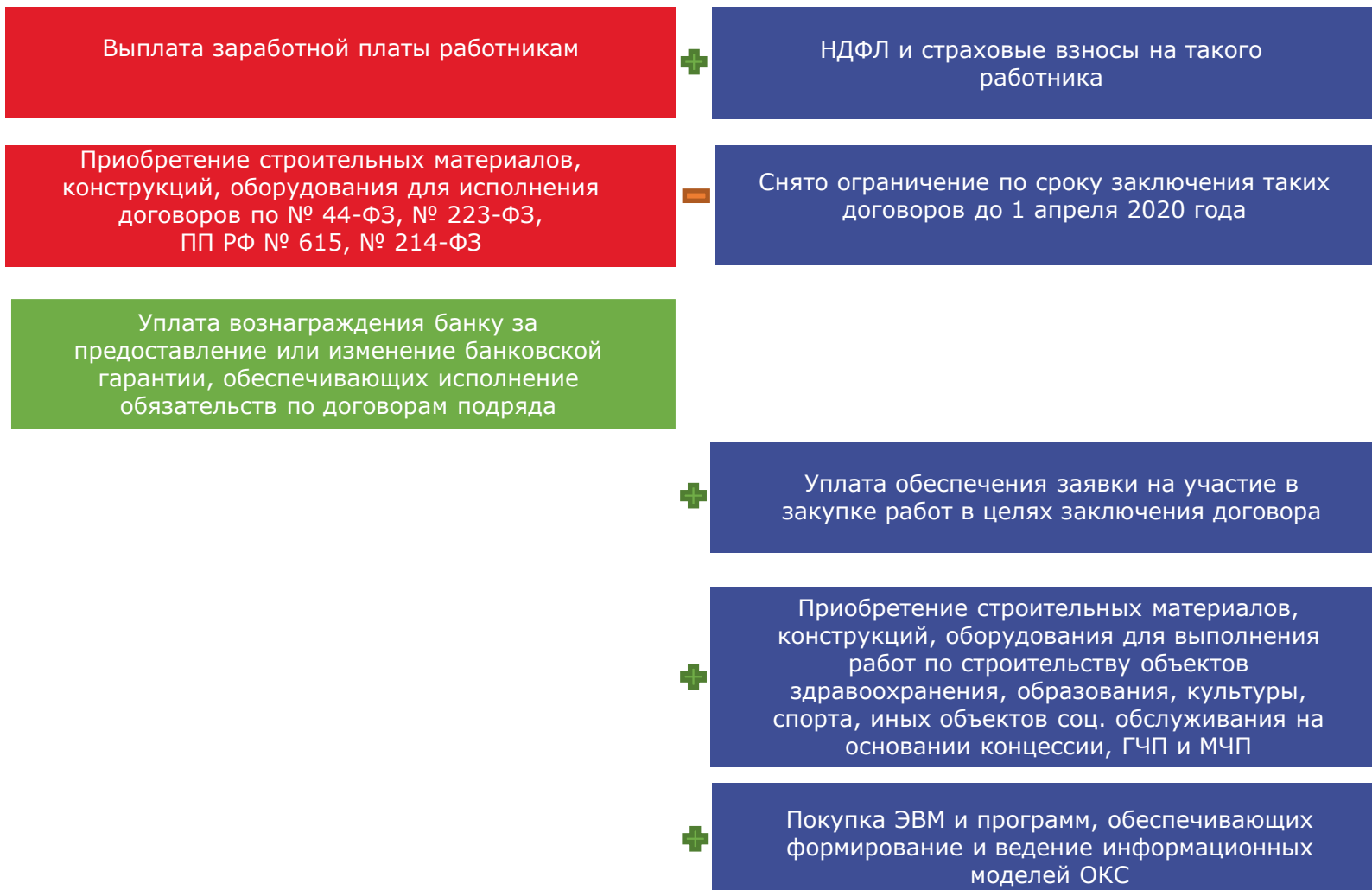
В упомянутое выше Положение внесены изменения, расширяющие перечень целевых расходов, на который можно потратить заем, выданный СРО своему члену.

# Условия договора займа, определенные ПП РФ № 938





## Изменение **целей**, определенных ПП РФ № 938

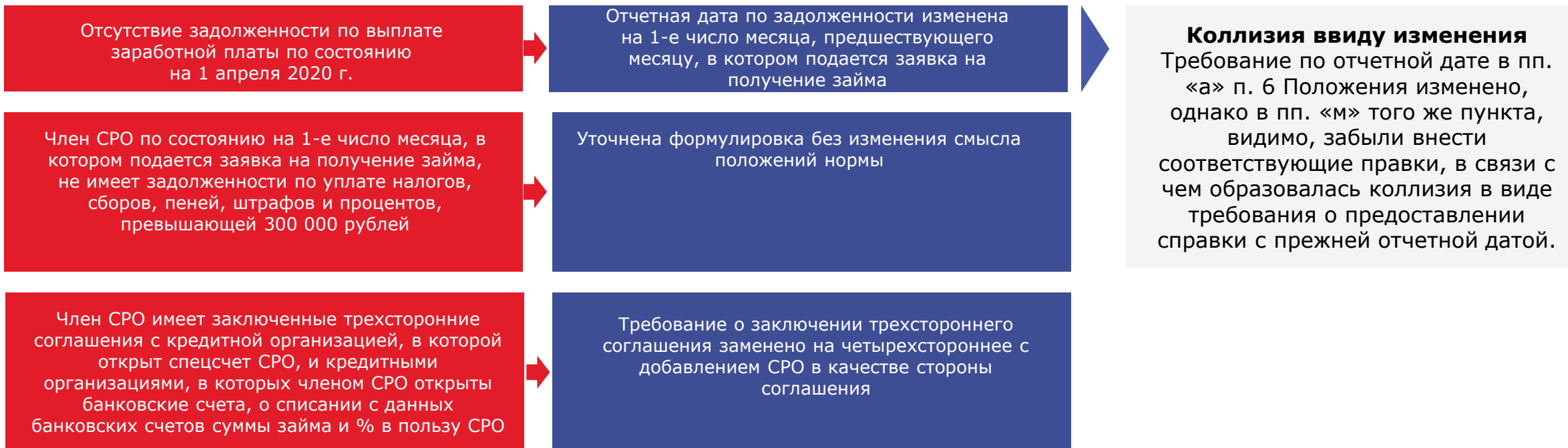


**Вправе ли СРО ограничить цели, установленные ПП № 938?**  
**Ответ Минстроя России.**  
«Согласно частям 3 и 11 статьи 55.5 ГрК РФ содержание внутренних документов СРО, в том числе о КФ ОДО, определяются СРО самостоятельно с соблюдением требований, установленных указанной статьей, и не может противоречить законодательству РФ»  
Закон не содержит нормы, обязывающей СРО выдавать займы на все цели, поименованные в ПП № 938.

**Несоответствие выданного займа целям, установленным во внутренних документах**  
Выдача займа на цели, не поименованные во внутренних документах, может повлечь за собой применение РТН п. 3 ч. 5 ст. 55.2 ГрК РФ об искл. сведений о СРО за несоблюдение своих внутренних документов



## Изменение требований к члену, определенных ПП РФ № 938



## Порядок внесения изменений согласно разъяснениям РТН

[http://www.gosnadzor.ru/building/inspect/news/index.php?sphrase\\_id=1813705](http://www.gosnadzor.ru/building/inspect/news/index.php?sphrase_id=1813705)

Организовать проведение общего собрания членов в очной форме (при необходимости с использованием средств дистанционного взаимодействия в режиме видеоконференции)

Внести изменения в положение о компенсационном фонде обеспечения договорных обязательств (или иной внутренний документ, которым определены условия предоставления займа)

Направить уведомление в Ростехнадзор о внесении изменений в положение о компенсационном фонде обеспечения договорных обязательств

### Рекомендовано нормы по выдаче займа устанавливать положением о КФ ОДО

В большинстве своем такие положения о КФ ОДО дублируют нормы ГрК РФ в части закрытого перечня случаев, при которых допускается перечисление средств КФ ОДО (ч. 5 ст. 55.16 ГрК РФ).

В связи с этим принятие решения о выдаче займа в любом случае влечет за собой изменение положения о КФ ОДО. Кроме того, такое решение в любом случае должно быть принято Общим собранием, так как внутренний документ, устанавливающий порядок распоряжения средствами КФ ОДО, утверждается именно Общим собранием. При этом, как отмечал Минстрой России, исчерпывающий перечень случаев предоставления займа, установленный ч. 5 ст. 55.16 ГрК РФ, не противоречит ч. 17 статьи 3.3 ФЗ № 191-ФЗ, фактически расширившей данный перечень правовым актом одного иерархического уровня.



# Существенные условия договора займа, заключенного по ПП РФ № 938

**Существенные условия договора - такие, без согласования которых договор не является заключенным и не порождает правовых последствий (п. 1 ст. 432 ГК РФ). Существенные условия (п. 2 ст. 432 ГК РФ):**

1. Условие о предмете договора.
2. Условия, названные в законе или ином правовом акте в качестве существенных или необходимых для договоров данного типа.
3. Условия, по которым согласно заявлению одной из сторон должно быть достигнуто согласие.

!!! Несмотря на обоснованность признания указанных ниже условий несущественными, учитывая оценочный характер категорий признания тех или иных условий существенными, рекомендуется включать все условия в договор или указывать их в положении о КФ ОДО.

Существенные условия должны быть согласованы в договоре или дополнениях. В последнем случае договор считается заключенным с момента заключения дополнительной сделки (Постановление Президиума ВАС РФ от 14 февраля 2012 года № 12632/11).

## Существенные условия

**Объект займа:** безналичные денежные средства КФ ОДО, валюта займа – рубли.

**Сумма денежного займа** (с учетом предельного размера займа, установленного п. 2 положения, утвержденного ПП № 938), не более 15 % от 50 % средств КФ ОДО.

**Цели предоставления займа:** в случае с целевым займам по общему правилу цель является существенным условием. Аналогичное правило должно применяться и по смыслу ПП РФ № 938.

Условие об обговоренных между сторонами **способах обеспечения исполнения заемного обязательства**. При этом само обеспечительное обязательство должно быть предоставлено в разумный срок.

## Несущественные условия (синим цветом выделены «спорные» условия)

**Срок**, на который предоставляется заем, по общему правилу, может не указываться в договоре, так как в ГК РФ имеется диспозитивное правило, восполняющее пробел договора – п. 1 ст. 810 ГК РФ. По правилам же ПП РФ № 938, пробельность по сроку восполняется за счет пункта 5 Положения, утвержденного данным постановлением.

Указание на **выплату % и его размер**, по общему правилу, не является существенным, т.к. пробел договора в этой части может быть восполнен диспозитивной нормой ГК РФ п. 1 ст. 809 ГК РФ. По правилам ПП РФ № 938, пробельность восполняется за счет пункта 3 Положения, утвержденного данным постановлением. Также может быть определено положением СРО о КФ ОДО.

**Порядок контроля** за использованием средств установлены п. 7 Положения, утвержденного ПП РФ № 938. Может быть дополнительно определен положением СРО о КФ ОДО (выдаче займов).

**Требования к заемщику** (за исключением условия о способах обеспечения исполнения обязательства) установлены п. 6 Положения, утвержденного ПП РФ № 938. Требования могут быть дополнительно установлены положением СРО о КФ ОДО (выдаче займов).

По мнению Минстроя России, СРО вправе установить повышенные требования к заемщикам и дополнительные основания для отказа.

Условия об **ответственности** за неисполнение обязательств по договору.

# Может ли заем, выдаваемый по ПП РФ № 938, быть беспроцентным?

## Согласно общим положениям ГК РФ о договоре займа

- **п. 1 ст. 809 ГК РФ** – если иное не предусмотрено законом или договором займа, займодавец имеет право на получение с заемщика процентов за пользование займом в размерах и в порядке, определенных договором. При отсутствии в договоре условия о размере процентов за пользование займом их размер определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды;
- из этой нормы также следует, что, по общему правилу, заем предполагается процентным, если в нем не указано, что заем беспроцентный;
- следовательно, беспроцентность займа должна быть однозначно выражена в самом договоре.

## Согласно положениям ПП РФ № 938

- **п. 2 Положения, утв. ПП РФ № 938** – установлено, что предельные значения процентов за пользование займами не могут превышать  $\frac{1}{2}$  ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день выдачи займа.
- при этом данным Положением не установлен запрет на выдачу беспроцентного займа;
- однако, ввиду того что правило о возможности беспроцентного займа не определено, при этом норма о размере сформулирована неоднозначно, имеется риск толкования данной нормы как императивно определяющей необходимость установления процента за пользование заемными средствами с определением предельного (верхнего) значения такого процента

## Является ли выдача беспроцентного займа дарением (гражданско-правовые последствия такой сделки)

- **п. 1 ст. 572 ГК РФ** – предметом договора дарения может быть освобождение от имущественной обязанности перед дарителем;
- **п. 1 ст. 809 ГК РФ** – закон позволяет установить в договоре беспроцентность займа, следовательно при беспроцентном займе речь идет об изменении сторонами установленного по умолчанию правила, а не об освобождении от существующей обязанности
- **п. 1 ст. 575 ГК РФ** – при этом важно учитывать, что запрет на дарение установлен между КОММЕРЧЕСКИМИ организациями.

## О возможности признания инвестиционной деятельностью

- **ст. 1 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»** – даже определение такой сделки как вложение инвестиций для достижения «иного полезного эффекта» не означает невозможность установления беспроцентного займа



## Может ли СРО предоставлять займы только своим членам, оплатившим взнос в КФ ОДО

Постановление не содержит условий предоставления займов, которыми бы ограничивался круг членов саморегулируемой организации наличием права участвовать в конкурентных закупках.

Например, согласно подпункту «б» пункта 4 Постановления заем может выдаваться для выполнения подрядных работ по договорам, заключенным в целях строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Такие договоры не отнесены пунктом 3 части 1 статьи 55.5 Градостроительного кодекса к договорам, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров.

## Как определяется «фактическое количество членов СРО» на день принятия решения о предоставлении суммы займа

Членом саморегулируемой организации является индивидуальный предприниматель, юридическое лицо, в отношении которого решение саморегулируемой организации о приеме вступило в силу (часть 12 статьи 55.6 Градостроительного кодекса) и в реестре членов саморегулируемой организации отсутствуют сведения о прекращении его членства в саморегулируемой организации (часть 3 статьи 55.7 Градостроительного кодекса). При этом необходимо учитывать, что в случае исключения индивидуального предпринимателя, юридического лица из членов саморегулируемой организации в градостроительном законодательстве его статус определяется словосочетанием «лицо, прекратившее членство в саморегулируемой организации» (часть 5 статьи 55.7 Градостроительного кодекса) либо «исключенный член саморегулируемой организации» (часть 10 статьи 3.3 Федерального закона №191-ФЗ).

# Письменная форма договора займа

А В С D E F G H I J  
K L M N O P Q R  
S T U V W X Y Z abc  
defghijklmnopqrs  
tuvwxyz0123456  
789!"\$%?'&\*()



Письменная форма договора не означает его составление исключительно на бумажном носителе

- \*п. 1 ст. 161 ГК РФ – сделки юридических лиц между собой и с гражданами должны совершаться в простой письменной форме
- \*п. 1 ст. 808 ГК РФ – в случае если займодавцем является юридическое лицо договор займа должен быть заключен в письменной форме независимо от суммы займа

## На материальном носителе





- \*п. 1 ст. 160 ГК РФ – письменная форма сделки считается соблюденной, если документ подписан стороной или уполномоченным ею лицом


## Электронный вариант заключения договора



- \*п. 2 ст. 434 ГК РФ - договор в письменной форме может быть заключен путем обмена документами посредством электронной связи
- \*п. 1 ст. 160 ГК РФ – письменная форма сделки считается соблюденной также в случае совершения сделки с помощью электронных либо иных технических средств, при этом требование о наличии подписи считается соблюденным, если использован способ, позволяющий достоверно определить лицо, выразившее волю
- \*ч. 4 ст. 11 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» - в целях заключения гражданско-правовых договоров или оформления иных правоотношений обмен электронными сообщениями, каждое из которых подписано электронной подписью рассматривается как обмен документ
- \*ст. 6 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» - информация в электронной форме, подписанная усиленной квалифицированной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе

 123242, г. Москва,  
ул. Малая Грузинская, д. 3

 [a.knyazev@nostroy.ru](mailto:a.knyazev@nostroy.ru)  
[www.nostroy.ru](http://www.nostroy.ru)

 раб. тел.: +7(495)987-31-50 доб. 186



**НОСТРОЙ**  
НАЦИОНАЛЬНОЕ  
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ