

19.03.2020

Построй: гид по строительству и проектированию



Онлайн-издание для специалистов в области строительства и проектирования, сметного дела, дорожного строительства.

ЦБ ответил на распространенные вопросы о проектном финансировании долевого строительства

Банк России опубликовал ответы на вопросы относительно проектного финансирования долевого строительства.

О возможности отслеживания движения денежных средств на счете эскроу застройщиком

Информация о движении денежных средств является сведениями, составляющими банковскую тайну. В соответствии со ст.860.9 ГК РФ депонент (платательщик) и бенефициар (застройщик) имеют право требовать от банка предоставления соответствующей информации. Банк России полагает, что порядок получения такой информации может быть урегулирован сторонами по соглашению.

Об отслеживании банком соблюдения условий оплаты денежных средств по ДДУ

Согласно законодательству о долевом строительстве на банк таких обязанностей не возложено.

О возможности обращения взыскания по исполнительному производству на денежные средства, находящиеся на счете эскроу

На основании п.4 ст.860.8 ГК РФ не допускается приостановление операций по счету, арест или списание денежных средств с эскроу-счета по обязательствам депонента (плательщика).

О рассрочке при внесении денежных средств на счет эскроу

Согласно 214-ФЗ от 30.12.2004 оплата осуществляется после государственной регистрации ДДУ одновременно или в установленный договором период в безналичном порядке.

Об участии банка в расторжении ДДУ в случае неоплаты

Согласно 214-ФЗ банк не является стороной ДДУ. Статьи 5 и 9 214-ФЗ от 30.12.2004 предусматривают основания и порядок действий для одностороннего отказа застройщика от исполнения обязательств по ДДУ в связи с неуплатой цены договора.

Ст.15.5 214-ФЗ определяет действия банка по прекращению договора счета эскроу в случае расторжения ДДУ. Дополнительно Банк России отметил, что с 27 июня 2019 года ст. 15.5 дополнена частью 7.1, которая предусматривает односторонний отказ банка от договора счета эскроу при невнесении денежных средств на счет в течение более трех месяцев со дня заключения договора.

О возможности получения пониженной кредитной ставки застройщиком

Постановлением Правительства РФ от 28.12.2019 № 1927 уточнены критерии, которым должен соответствовать заемщик-застройщик для получения кредита на инвестиционные цели с пониженной процентной ставкой.

О начислении процентов на средства на эскроу-счете В соответствии со ст.15.5 214-ФЗ от 30.12.2004 проценты на сумму денежных средств на счетах эскроу не начисляются.

О механизме финансирования застройщика банком

Предоставление денежных средств по кредитному договору регулируется условиями кредитного договора.

О действиях дольщиков при отзыве лицензии у банка В соответствии с ч.10 ст.15.4 Закона 214-ФЗ от 30.12.2004 при наступлении страхового случая в отношении банка застройщик и участники ДДУ обязаны заключить договор счета эскроу с другим

уполномоченным банком. На основании ч.6 ст.12.2 177-ФЗ от 23.12.2003 выплата возмещения по счету эскроу производится Агентством по страхованию вкладов в течение 20 рабочих дней со дня предоставления документов.

Выплата возмещения по счету эскроу производится перечислением средств на эскроу-счет вкладчика, открытый в другом банке для расчетов по ДДУ по тому же объекту строительства, в отношении которого открывался счет эскроу.

Об открытии аккредитива

Требований об обязательном открытии аккредитива для целей внесения денежных средств на счет эскроу законодательством РФ не предусмотрено.

Дополнительно Банк России ответил на вопросы банков об оценке уровня кредитоспособности заемщика-застройщика в зависимости от:

- доли стоимости работ генподрядчика в общей стоимости СМР;
- наличия положительного опыта;
- а также в случае отнесения критериев к различным уровням кредитоспособности.

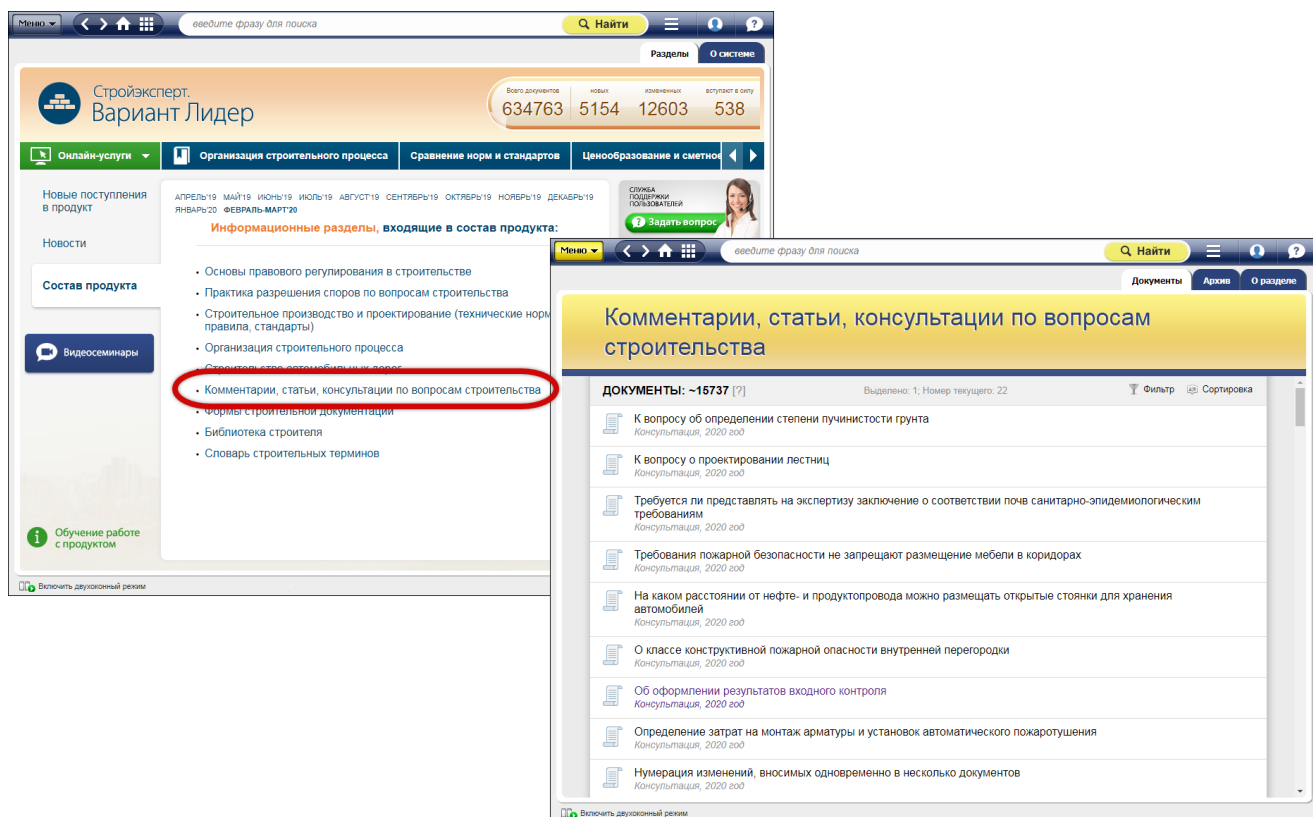
А знаете ли вы?

Как бесплатно проконсультироваться по вопросам строительства?

Консультация по вопросам строительства — востребованная услуга, которая позволяет в короткие сроки получить ответ на спорный вопрос, возникающий при организации и/или производстве строительных работ.

Воспользоваться консультационными услугами вы можете как на платной основе — в специализированных организациях, так и на бесплатной — обратившись к линейке строительных систем «Техэксперт».

В составе практически всех строительных систем «Техэксперт», за исключением систем «ТПД», представлен раздел «Комментарии, статьи и консультации», который включает более 15 тыс. подробных ответов от экспертов на различные вопросы в области строительства.



Обратите внимание! Раздел постоянно пополняется. Ежемесячно добавляется около 300 новых комментариев и консультаций. Все ответы экспертов подкреплены ссылками на действующее законодательство.

Требуется ли представлять на экспертизу заключение о соответствии почв санитарно-эпидемиологическим требованиям

Вопрос:

Государственная экспертиза при проведении экспертизы проектно-сметной документации исключает из состава работ по инженерно-экологическим изысканиям получение санитарно-эпидемиологических заключений на почву как необязательные (нет прямых требований в СП). В СП про санитарно-эпидемиологическое заключение четко прописано только на радиацию. Подразумевается ли, что в результатах протоколов исследования почвы уже содержатся санитарно-эпидемиологические заключения по каждому виду работ и тем самым получение отдельного санитарно-эпидемиологического заключения по результатам лабораторных исследований не требуется?

Права ли экспертиза?

Ответ:

Экспертиза права

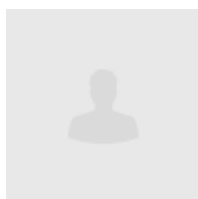
Обоснование:

Виды ИИ указаны в постановлении Правительства РФ от 19.01.2006 N 20 "Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства", указанного вида изысканий там нет.

Оцените все преимущества работы с профессиональными справочными системами «Техэксперт» — закажите бесплатный доступ.

С системами «Техэксперт» у вас не останется неразрешенных вопросов!

Вопрос-ответ



Вопрос:

В методических указаниях по применению справочников базовых цен на проектные работы в строительстве, утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.12.2009 № 620, п.3.11 сформулирован следующим образом:

При определении базовой цены проектирования по Справочникам базовых цен на проектные работы для строительства в случае сокращения по просьбе заказчика, установленного в задании на проектирование, сроков проектирования по сравнению с нормативными рекомендуется применять следующие повышающие коэффициенты:

- при сокращении срока в 1,2 раза — до 1,1;
- в 1,4 раза — до 1,2;
- в 2 и более раза — до 1,4.

Какие действующие нормативные документы можно использовать для определения нормативных сроков проектирования?

Ответ:

В настоящее время нет единого действующего нормативно-методического документа, определяющего нормативные сроки проектирования различных объектов капитального строительства. Отраслевые и территориальные документы, позволяющие определить продолжительность проектирования объектов:

- Сборник 11.1 «Нормы продолжительности проектирования объектов строительства. МРР-11.1-16» (утвержден приказом Комитета города Москвы от 29 декабря 2016 года № МКЭ-ОД/16-75);
- ВСН 44-91/Минэнерго СССР «Единые нормы продолжительности проектирования и строительства предприятий, зданий и сооружений отрасли „Электроэнергетика“» (утвержден приказом Минэнерго СССР от 25.06.91 № 55а, от 25.06.91 № 44-91);
- СН 283-64 «Временные нормы продолжительности проектирования» (утвержден Госстроем СССР от 30.07.64). Документ, хотя и разрабатывался как временный, но так и не отменен.