

**Типовые ошибки в Положениях
КФ ОДО (в части займов),
являющиеся основаниями
(рекомендациями) для отказа во
внесении сведений в
государственный реестр СРО**

**В.В. Панарина, директор Правового департамента
Ассоциации «Национальное объединение строителей»**

Типовые ошибки №1

Используются неактуальные редакции документов, в соответствии с которыми осуществляется подготовка изменений в Положения о КФ ОДО. Зачастую используется проект методических рекомендаций ЭС НОСТРОЙ, размещенный 09.07.2020. Утверждение итоговой редакции методических рекомендаций состоялось 17.07.2020. Типовое положение Минстроя России также корректировалось.

При подготовке Положений о КФ ОДО в новой редакции или изменений в такие Положения необходимо использовать документы, размещенные на сайте НОСТРОЙ на баннере (либо новость от 17.07.2020 по адресу http://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=19497) (Методические рекомендации, утвержденные Экспертным Советом НОСТРОЙ и Типовое Положение Минстроя России).

Типовые ошибки №2

В большинстве случаев СРО, добавляя в Положение о КФ ОДО только новый раздел/главу о займах, утверждает его в новой редакции. В данном случае Ростехнадзор **проверяет Положение полностью** и может выявить ошибки в разделе/главе, не связанных с займами.

Рекомендуется **вносить изменения в** Положение о КФ ОДО, дополняя его разделом/главой о займах и изменяя дальнейшую нумерацию разделов/глав (если раздел/глава не являются последними в Положении). Например, проект решения ОС СРО: «Внести изменения в Положение о компенсационном фонде обеспечения договорных обязательств, дополнив его разделом 10 «Порядок выдачи займов членам Ассоциации и осуществление контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам», изменив последующую нумерацию разделов.

Типовые ошибки №3

В протоколе общего собрания СРО не указано на делегирование полномочий ПДКОУ по принятию решений о выдаче займов/отказе в выдаче займов, об одностороннем расторжении договора займа, о досрочном возврате займа и процентов.

В протоколе общего собрания необходимо указать на делегирование ПДКОУ полномочий по принятию соответствующих решений (*рекомендация Ростехнадзора*)

Типовые ошибки №4

Некоторые СРО указывают в разделе «Выплаты из средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств» (не связанный с займами) в числе случаев, по которым допускается перечисление кредитной организацией средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств СРО, - перечисление денежных средств, предоставляемых СРО по договору займа, со специального банковского счета компенсационного фонда, в соответствии с частью 17 статьи 3.3 Федерального закона № 191-ФЗ.

В данном случае Ростехнадзор откажет во внесении сведений об изменениях в государственный реестр СРО, так как выдача займов – это временная мера и действует до 01.01.2021, не должна содержаться «общих» положениях Положения о КФ ОДО.

Норму о том, что основанием для перечисления денежных средств, предоставляемых СРО по договору займа, со специального банковского счета компенсационного фонда, является часть 17 статьи 3.3 Федерального закона № 191-ФЗ, можно указывать в специальном разделе о займах Положения о КФ ОДО.

Типовые ошибки №5

Некоторые СРО утверждают ОС в качестве приложений к Положению о КФ ОДО формы договоров займа, договоров уступки права требования, поручительства, залога

Некоторые СРО утверждают ОС в качестве приложений к Положению о КФ ОДО формы договоров займа, договоров уступки права требования, поручительства, залога

Типовые ошибки №6

Используя Типовое положение Минстроя России, распространенной ошибкой является указание цели предоставления займа, указанной в пп. «б» п. 6 ПП-938, в полном объеме: «б) приобретение оборудования для выполнения по заключенным до 1 апреля 2020 г. договорам (контрактам) работ по подготовке проектной документации и (или) инженерным изысканиям, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства...». Также в Типовом положении Минстроя России не в полном соответствии с ПП № 938 приведена указанная выше цель: «б) приобретение строительных материалов, конструкций, оборудования для выполнения по заключенным до 1 апреля 2020 г. договорам (контрактам) работ по подготовке проектной документации и (или) инженерным изысканиям, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства...»

Указанную цель необходимо указывать следующим образом: «б) приобретение строительных материалов, конструкций, оборудования для выполнения по заключённым до 1 апреля 2020 г. договорам (контрактам) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, по сохранению объектов культурного наследия в соответствии с федеральными законами «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», а также для выполнения указанных работ по договорам , заключённым в целях строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - договор подряда);»

Типовые ошибки №7

Используя Типовое положение Минстроя России (в прежней редакции), распространенной ошибкой является отсутствие обязательного требования к заемщику: член саморегулируемой организации имеет план расходования займа с указанием целей его использования, соответствующих пункту 6 настоящего раздела, и лиц, в пользу которых будут осуществляться платежи за счет средств займа.

Необходимо в обязательном порядке указывать это требование к заемщику

Типовые ошибки №8

Используя Типовое положение Минстроя России, следует обращать внимание на неверные в тексте ссылки на пункты. Кроме того, необходимо, если в Положении о КФ ОДО СРО другая нумерация, исправить ссылки на пункты согласно нумерации Положения КФ ОДО СРО

В Типовом Положении Минстроя России неверно указаны пункты. Например, в пункте 9 указано: «справка о наличии (отсутствии) непогашенной или неснятой судимости за преступления в сфере экономики у лиц, указанных в подпункте "е" **пункта 6** настоящего раздела (в случае отсутствия такой справки на день подачи документов она может быть представлена до подписания саморегулируемой организацией договора займа);».

Правильно: «справка о наличии (отсутствии) непогашенной или неснятой судимости за преступления в сфере экономики у лиц, указанных в подпункте "е" **пункта 8** настоящего раздела (в случае отсутствия такой справки на день подачи документов она может быть представлена до подписания саморегулируемой организацией договора займа);»

Типовые ошибки №9

Типичной ошибкой является неуказание предельного срока выдачи займов.

Необходимо в обязательном порядке указывать, что СРО имеет право в целях оказания поддержки своим членам в связи с распространением новой коронавирусной инфекции предоставлять займы членам саморегулируемой организации за счёт средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств в соответствии с гражданским законодательством до 1 января 2021 года.

Типовые ошибки №10

Используя Типовое положение Минстроя России, следует обращать внимание на следующее. Согласно пункту 22 «Саморегулируемая организация при осуществлении контроля за использованием средств займа, использует документы, информацию, предоставленную членом саморегулируемой организации, общедоступные источники информации (сервисы автоматизированной информационной системы Федеральной налоговой службы России, автоматизированной системы публикации судебных решений "Банк решений арбитражного суда", Единого федерального реестра сведений о банкротстве и другие).

Нам не удалось опознать «автоматизированную систему публикации судебных решений "Банк решений арбитражного суда"». Кроме того, какого именно суда будет использоваться система, тоже не очень понятно.

Можно указывать так: «Саморегулируемая организация при осуществлении контроля за использованием средств займа, использует документы, информацию, предоставленную членом саморегулируемой организации, общедоступные источники информации (сервисы автоматизированной информационной системы Федеральной налоговой службы России, информационной системы «Картотека арбитражных дел», Единого федерального реестра сведений о банкротстве и другие).

Типовые ошибки №11

Не указываются какой именно орган управления СРО и в какой срок:

принимает решения о расторжении в одностороннем порядке договора займа и (или) о досрочном возврате займа и процентов;

направляет уведомление в кредитную организацию и требование заемщику о досрочном возврате суммы займа и процентов;

обращается в кредитную организацию по трехстороннему соглашению с требованием о списании суммы займа и процентов на специальный счет СРО;

в случае непоступления средств принимает решение о взыскании таких средств на предмет обеспечения исполнения обязательств по договору займа.

Необходимо указывать компетенцию ПДКОУ расторгать в одностороннем порядке договор займа и требовать досрочного возврата займа и процентов в течение ___ рабочих дней с момента обнаружения нарушений, несоответствия.

Также необходимо указывать, что в случае непоступления, поступления средств предоставленного займа и процентов за пользование займом на специальный банковский счет саморегулируемой организации не в полном объеме в течение ___ рабочих дней со дня вручения требования о списании соответствующим кредитным организациям ПДКОУ принимает решение об обращении взыскания таких средств на предмет обеспечения исполнения обязательств по договору предоставления займа.

Направлять уведомление в кредитную организацию и требование заемщику о досрочном возврате суммы займа может исполнительный орган СРО в течение ___ рабочих дней с момента принятия соответствующего решения ПДКОУ.

Обращаться в кредитную организацию по трехстороннему соглашению с требованием о списании суммы займа и процентов на специальный счет СРО может также исполнительный орган СРО в случае невыполнения заемщиком в установленный срок требования о досрочном возврате суммы займа и процентов.

Типовые ошибки №12

Неверно устанавливаются % по займам (не более $\frac{1}{2}$ ключевой ставки ЦБ РФ) либо порядок его определения

Необходимо четко установить % по займам либо ПДКОУ может устанавливать конкретный % по займам, но не более $\frac{1}{2}$ ключевой ставки ЦБ РФ.

Например:

1. Размер процентов за пользование займом составляет ~~не более~~ $\frac{1}{2}$ ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день выдачи (предоставления) займа.
2. Размер процентов за пользование займом определяется ПДКОУ СРО, но не может превышать $\frac{1}{2}$ ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день выдачи (предоставления) займа.
3. Размер процентов за пользование займом составляет 0,1 процента годовых, но не может превышать $\frac{1}{2}$ ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день выдачи (предоставления) займа.

Типовые ошибки №13

Не указывается, что возврат займа и процентов за пользование займом осуществляется членом саморегулируемой организации на специальный банковский счёт саморегулируемой организации, на котором размещены средства компенсационного фонда ОДО.

Эта формулировка в обязательном порядке должна быть указана в Положении о КФ ОДО.

Типовые ошибки №14

Типичной ошибкой является указание на то, что при контроле за исполнением требований статьи 55.4, и (или) статьи 55.16, и (или) статьи 55.16-1 Градостроительного кодекса Российской Федерации суммы выданных займов за счет средств компенсационного фонда саморегулируемой организации учитываются при определении размера компенсационного фонда саморегулируемой организации. При признании выданного займа безнадежным долгом (нереальным ко взысканию) в соответствии со статьей 266 Налогового кодекса Российской Федерации снижение размера компенсационного фонда саморегулируемой организации осуществляется в порядке, установленном частями 6, 9 статьи 55.16 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Необходимо исключать указанные формулировки.

Типовые ошибки №15

Используя Типовое положение Минстроя России, следует обращать внимание на следующее. Согласно пункту 23 Типового положения « В случае выявления саморегулируемой организацией несоответствия производимых членом саморегулируемой организации расходов целям получения займа, при нарушении им обязанностей, предусмотренных пунктом 21 настоящего раздела, а также в иных случаях, предусмотренных договором займа, постоянно действующий коллегиальный орган управления саморегулируемой организации не позднее 3 рабочих дней со дня выявления указанного несоответствия, принимает решение о расторжении в одностороннем порядке договора займа. ...» В пункте 21 указано на обязательство заемщика в случае открытия нового банковского счёта в кредитной организации в течение 3 рабочих дней со дня его открытия направить в саморегулируемую организацию соглашение, указанное в подпункте "к" пункта 8 настоящего раздела. Однако в пункте 20 указанного положения также предусматривается обязанность заемщика предоставлять в СРО для контроля документы ежемесячно и по запросу СРО в 5-дневный срок. Именно этими документами подтверждается целевой характер расходования средств займа.

В случае использования Типового положения Минстроя России рекомендуется указывать так: « В случае выявления саморегулируемой организацией несоответствия производимых членом саморегулируемой организации расходов целям получения займа, при нарушении им обязанностей, предусмотренных пунктами 20 и 21 настоящего раздела, а также в иных случаях, предусмотренных договором займа, постоянно действующий коллегиальный орган управления саморегулируемой организации не позднее 3 рабочих дней со дня выявления указанного несоответствия, принимает решение о расторжении в одностороннем порядке договора займа. ...»

Типовые ошибки №16

Недопустимым является указание в Положении о КФ ОДО дополнительных оснований для отказа в предоставлении займа.

В случае установления дополнительных оснований для отказа в предоставлении займа Ростехнадзор откажет в регистрации Положения о КФ ОДО.

Если есть необходимость в установлении дополнительных оснований для отказа целесообразно указывать дополнительные требования к заемщику и через несоответствие этим требованиям можно выносить решение для отказа в предоставлении займа.

Типовые ошибки №17

Используя Методические рекомендации ЭС НОСТРОЙ, размещенные 17.07.20020, указывается на хранение документов о предоставлении займа в делах членов в течение 5 лет.

Необходимо исключать указание на хранение в течение 5 лет (дела хранятся бессрочно).

Например: Саморегулируемая организация хранит заявки на получение займа с приложением документов, решения о предоставлении суммы займа, копии договоров займа, договоров об обеспечении исполнения обязательств заёмщика по договору займа, а также иные документы, полученные в результате осуществления контроля за использованием средств займа, в деле члена саморегулируемой организации ~~в течение 5-ти лет.~~

Типовые ошибки №18

Необоснованно устанавливаются чрезмерные сроки рассмотрения заявлений о выдаче займов.

В Типовом положении Минстроя России рекомендовано не более 10 рабочих дней (*рекомендация Ростехнадзора*)

Типовые ошибки №19

Используя Методические рекомендации ЭС НОСТРОЙ, размещенные 17.07.20020, некоторые СРО копируют пояснения ЭС НОСТРОЙ, содержащиеся в ссылках в разделе 2 Приложения № 2 к Методическим рекомендациям (например, что может обратиться любой член вне зависимости от договора подряда и даты их заключения и т.д.)

Необходимо исключать указанные пояснения, содержащиеся в сносках

Типовые ошибки №20

Некоторые СРО указывают, что банковские комиссии оплачиваются за счет заемных средств.

Постановлением Правительства РФ № 938 и ГрК РФ не предусмотрена возможность оплаты за счет средств КФ ОДО комиссий кредитной организации, связанных с предоставлением займа. Указанные расходы оплачиваются за счет собственных средств СРО или можно отнести их на счет заемщика (предусмотреть в Положении о КФ ОДО или в договоре займа).