

Утверждена Научно-консультативной
комиссией (протокол от ____ № ____)

Аналитическая справка
по вопросу об окончании срока предоставления саморегулируемыми
организациями займов своим членам за счет средств компенсационного
фонда обеспечения договорных обязательств

Аналитическая справка подготовлена рабочей группой,
сформированной в следующем составе:

Члены рабочей группы:

- 1) Н.М. Разумова;
- 2) В.В. Панарина;
- 3) А.В. Мешалов;
- 4) М.Г. Шацкая;
- 5) М.В. Москвитин;
- 6) Н.Р. Скакодуб – ответственный секретарь.

Описательно-мотивировочная часть

Научно-консультативной комиссией Ассоциации «Национальное объединение строителей» (далее - Научно-консультативная комиссия) проведено исследование по вышеуказанному вопросу.

При проведении исследования Научно-консультативная комиссия проанализировала нормы Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федерального закона от 29.12.2004 № 191 «О введении в действие

Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 191-ФЗ), Федерального закона от 27.06.2011 № 161-ФЗ «О национальной платежной системе» (далее – Федеральный закон № 161-ФЗ), разъяснения федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации, а также материалы судебной практики.

В соответствии с частью 17 статьи 3³ Федерального закона № 191-ФЗ до 01.01.2022 года в целях оказания поддержки членам саморегулируемых организаций в связи с распространением новой коронавирусной инфекции допускается предоставление саморегулируемыми организациями займов своим членам за счет средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств таких саморегулируемых организаций в соответствии с гражданским законодательством.

В силу пунктов 1 и 4 статьи 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора и условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующими в момент его заключения (пункт 1 статьи 422 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 807 ГК РФ по договору займа одна сторона (займодавец) передает или обязуется передать в собственность другой стороне (заемщику) деньги, вещи, определенные родовыми признаками, или ценные бумаги, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество полученных им вещей того же рода и качества либо таких же ценных бумаг. Таким образом, договор займа может быть как реальным (для признания договора заключенным требуется передача вещи), так и консенсуальным (признается заключенным с момента согласования существенных условий договора).

В силу пункта 1 статьи 223 ГК РФ передача является важным условием возникновения права собственности на вещи. Согласно пункту 1 статьи 224

ГК РФ вещь считается врученной приобретателю с момента фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.

Суды с учетом разъяснений, данных в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2015) (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25.11.2015) исходят из того, что поскольку для возникновения обязательства по договору займа требуется фактическая передача кредитором должнику денежных средств (или других вещей, определенных родовыми признаками) именно на условиях договора займа, то в случае спора на кредиторе лежит обязанность доказать факт передачи должнику предмета займа ¹.

При этом согласно Федеральному закону № 161-ФЗ (часть 10 статьи 5), а также разъяснениям Верховного Суда Российской Федерации (пункт 26 Постановления Пленума ВС РФ от 22 ноября 2016 г. № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении») платеж считается осуществленным при обслуживании сторон разными банками в момент поступления денег на корреспондентский счет банка, обслуживающего кредитора.

Таким образом, исходя из разъяснений Верховного Суда Российской Федерации и норм Федерального закона № 161-ФЗ можно сделать вывод, что моментом предоставления займа является момент, когда платеж считается осуществленным.

В связи с этим, для реального договора займа момент его заключения и передачи суммы займа будет совпадать и должен быть осуществлен не позднее 01.01.2022 (в противном случае предоставление займа будет осуществлено после 01.01.2022, что прямо противоречит императивной норме, установленной частью 17 статьи 3³ Федерального закона № 191-ФЗ), а для

¹ См. к прим.: Постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.06.2021 № Ф05-12682/2021 по делу № А40-178941/2020, Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 11.10.2021 № Ф03-5034/2021 по делу № А51-9508/2020, Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 08.12.2021 № Ф08-12139/2021 по делу № А53-32279/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 14.04.2021 № Ф09-1959/21 по делу № А60-26749/2020.

консенсуального договора займа его заключение и передача суммы займа совпадать не будут, но должны быть осуществлены до 01.01.2022 (иначе заем также будет предоставлен после 01.01.2022).

Аналогичный вывод содержится в письме Министра России от 15.07.2020 № 27298-ТК/02, в соответствии с которым использование средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств на предоставление займа члену саморегулируемой организации допускается только в определенный срок, и в этой связи такой случай установлен частью 17 статьи 3³ Федерального закона № 191-ФЗ, который регулирует градостроительные вопросы временного характера.

Наряду с этим, необходимость соблюдения срока для перечисления займа не позднее 01.01.2022 прямо следует из особого правового режима специального банковского счета саморегулируемой организации, на котором размещены средства компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств.

Согласно части 5 статьи 55¹⁶ ГрК РФ не допускается перечисление кредитной организацией средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств, за исключением случаев, установленных ГрК РФ. Дополнительные случаи перечисления средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств установлены Федеральным законом № 191-ФЗ.

Более того, у кредитных организаций после 01.01.2022 будут отсутствовать правовые основания для перечисления средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств в качестве предоставления займов членам саморегулируемых организаций.

Таким образом, предоставление займа из средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств прямо предусмотрено Федеральным законом № 191-ФЗ как одно из оснований для перечисления средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств, но его действие ограничено императивной нормой – до 01.01.2022.

Научно-консультативная комиссия на основании проведенного исследования приходит к выводу о том, что вне зависимости от даты принятия решения постоянно действующим коллегиальным органом управления саморегулируемой организации срок предоставления саморегулируемыми организациями займов своим членам ограничен определенным сроком - до 01.01.2022. Списание денежных средств со специального банковского счета компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств после указанной даты, по мнению Научно-консультационной комиссии, является нарушением части 17 статьи 3³ Федерального закона № 191-ФЗ.

Председатель Научно-консультативной комиссии

М.В. Федорченко

Ответственный секретарь

Н.Р. Скакодуб