



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

*Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru*

29.07.2020 № 29369-НС/07

На № _____ от _____

Торгово-промышленная палата
Российской Федерации

tpprf@tpprf.ru

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, в соответствии с письмом Аппарата Правительства Российской Федерации от 18 июня 2020 г. № П16-36124, совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти Российской Федерации, рассмотрело письмо Торгово-промышленной палаты Российской Федерации от 25 мая 2020 г. № Пр/0568, содержащее предложения, направленные на поддержку строительного комплекса и улучшение экономического состояния организаций жилищной и коммунальной сфер, и сообщает.

В части мероприятий, направленных на поддержку строительного комплекса и на улучшение экономического состояния организаций жилищной и коммунальной сфер, следует отметить, что общенациональным планом действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения (пункты 1 и 2 раздела 4.1), предусмотрено предоставление отсрочки (рассрочки) по уплате налогов (за исключением НДС) и страховых взносов для субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП) в наиболее пострадавших отраслях за 1 квартал 2020 г. и освобождение субъектов МСП в наиболее пострадавших отраслях от платежей по налогам (за исключением НДС) и страховым взносам за 2 квартал 2020 года.

В соответствии со статьей 6 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) государственная кадастровая оценка проводится исключительно по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации (далее – орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации), который наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации.

Таким образом, принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки на территории субъекта Российской Федерации, внесение

изменений в указанное решение либо его отмена относится к полномочиям органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Вместе с тем частью 1 статьи 11 Закона о ГКО установлено требование к периодичности проведения государственной кадастровой оценки – не чаще одного раза в три года (в городах федерального значения – не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки. Указанный срок определяется со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости до дня принятия акта об утверждении следующих результатов определения кадастровой стоимости.

Необходимо также отметить, что согласно части 2 статьи 3 Закона о ГКО кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости.

Главной задачей государственной кадастровой оценки является не определение возможности правообладателей объектов недвижимости нести соответствующее бремя содержания таких объектов недвижимости и не определение критериев установления уровня такого бремени (определяются налоговым законодательством), а определение экономически обоснованного уровня стоимостной оценки объектов недвижимости по состоянию на определенную дату.

Таким образом, кадастровая стоимость сама по себе не определяет степень нагрузки на правообладателя объекта недвижимости, несущего обязательства, рассчитываемые с учетом кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость призвана отражать объективный экономический потенциал объектов недвижимости, схожих с тем, стоимость которого определяется.

Степень соответствующей нагрузки, ее посильность и соразмерность определяются соответствующими ставками, а также вычетами и льготами.

Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 года № 226, предусмотрена необходимость проведения обзора состояния рынка объектов недвижимости, который включает в себя фактическое состояние и общую активность рынка объектов недвижимости, его сегмента (сегментов) в субъекте Российской Федерации, муниципальном образовании, территории, в границах которой проводится государственная кадастровая оценка. При формировании обзора состояния рынка объектов недвижимости анализируются следующие показатели: объем и динамика цен сделок (предложений), предложение и спрос, степень открытости и емкости рынка, характеристика участников рынка, политика региональных органов власти, органов местного самоуправления в области землепользования и развития рынка в целом и его сегментов.

Необходимо отметить, что в период экономического кризиса происходит изменение вышеуказанных показателей, что может оказать влияние на снижение величины кадастровой стоимости объектов недвижимости при проведении государственной кадастровой оценки.

Таким образом, установление моратория на проведение государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации на период 2020 - 2022 гг. и сохранение результатов определения кадастровой стоимости на уровне 2018 года может привести к несоответствию кадастровой стоимости объектов недвижимости по отношению к сложившейся экономической ситуации на рынке объектов недвижимости.

В соответствии с пунктом 21 статьи 381 Налогового кодекса Российской Федерации от налога на имущество освобождаются организации в отношении вновь вводимых объектов, имеющих высокую энергетическую эффективность, в соответствии с перечнем таких объектов, установленным Правительством Российской Федерации, или в отношении вновь вводимых объектов, имеющих высокий класс энергетической эффективности, если в отношении таких объектов в соответствии с законодательством Российской Федерации предусмотрено определение классов их энергетической эффективности, – в течение трех лет со дня постановки на учет указанного имущества.

Налог на имущество организаций относится к региональным налогам и полностью поступает в доходы бюджетов субъектов Российской Федерации.

В соответствии с Основами государственной политики регионального развития Российской Федерации на период до 2025 года, утвержденными Указом Президента Российской Федерации от 16.01.2017 № 13, сбалансированность бюджетов субъектов Российской Федерации должна обеспечиваться в первую очередь за счет поэтапного упразднения установленных на федеральном уровне льгот по региональным и местным налогам.

Установление на федеральном уровне налоговых льгот (или пониженных налоговых ставок) по налогу на имущество организаций приведет к выпадающим доходам региональных бюджетов и необходимости их компенсации из федерального бюджета. При этом субъекты Российской Федерации вправе согласно НК РФ установить, в т.ч. для данного вида недвижимого имущества в региональном законе пониженные налоговые ставки (включая «нулевую» ставку) или льготы по налогу на имущество организаций.

Кроме того, Федеральным законом от 13 июля 2020 г. № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» после передачи застройщиком по правилам, предусмотренным статьей 8 указанного Федерального закона, объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект и указанного в пункте 3 части 11 статьи 48 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).

Учитывая изложенное, предложение в части исключения многоквартирных домов из налоговой базы по налогу на имущество организаций не поддерживается.

Предлагается установить возможность для налогоплательщиков учитывать затраты на строительство объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, осуществленные профессиональными застройщиками жилья при определении (уменьшении) налогооблагаемой базы по налогу на прибыль организаций.

Глава 25 «Налог на прибыль организаций» Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) уже предусматривает возможность учета указанных затрат в соответствии с положениями подпункта 19.4 пункта 1 статьи 265 НК РФ и подпункта 5 пункта 2 статьи 286.1 НК РФ.

1 апреля 2020 г. вступил в силу Федеральный закон от 1 апреля 2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (далее – Закон № 98-ФЗ), предусматривающий ряд изменений в действующее законодательство для защиты здоровья населения и борьбы с COVID-19 на территории Российской Федерации, а также для поддержки бизнеса в чрезвычайных условиях, вызванных распространением инфекции.

Организации из наиболее пострадавших отраслей экономики вправе воспользоваться отсрочкой по арендным платежам. Условия отсрочки уплаты арендной платы установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» (далее – Постановление).

При этом субъектам Российской Федерации рекомендовано оказать арендодателям меры поддержки в части уплаты арендной платы за землю. Отсрочка уплаты по арендным платежам при аренде федерального имущества, в том числе земельных участков, предусмотрена распоряжением Правительства Российской Федерации от 19 марта 2020 г. № 670-р «О мерах поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства».

Кроме того, субъекты малого и среднего предпринимательства, работающие в пострадавших отраслях, могут быть освобождены от уплаты арендных платежей по договорам аренды, заключенным с Росимуществом (распоряжение Правительства Российской Федерации от 16 мая 2020 г. № 1296-р).

Также сообщаем, что Федеральным законом от 8 июня 2020 г. № 166-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции» предусмотрены условия одностороннего расторжения договоров аренды без взимания штрафных санкций, об уменьшении арендной платы или ином изменении условий договора, а также возможность увеличения срока действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Предлагается поддержать снижение тарифов страховых взносов с 30% до 15% для предприятий строительной отрасли по аналогии с субъектами малого и среднего предпринимательства (МСП) и распространить снижение тарифов страховых

взносов до 15%, также по аналогии с субъектами МСП, на организации жилищной и коммунальной сфер.

Президентом Российской Федерации Путиным В.В. в обращении к населению 25 марта 2020 г. в связи с ситуацией, связанной с распространением новой коронавирусной инфекции на территории страны (перечень поручений по итогам данного обращения от 28.03.2020 № Пр-586), в качестве одной из мер поддержки бизнеса было озвучено решение по снижению в два раза только для субъектов МСП тарифов страховых взносов с 30% до 15% в отношении части выплат и иных вознаграждений в пользу физических лиц, превышающей в течение месяца минимальный размер оплаты труда (далее - МРОТ).

В связи с этим Федеральным законом от 01.04.2020 № 102-ФЗ «О внесении изменений в часть первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» только для субъектов МСП, признаваемых таковыми в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», установлены, начиная с 1 апреля 2020 года, пониженные тарифы страховых взносов в совокупном размере 15% с части ежемесячных выплат в пользу физических лиц, превышающей величину МРОТ, установленного федеральным законом на начало расчетного периода.

Таким образом, если предприятия строительной отрасли и организации жилищной и коммунальной сфер относятся к субъектам МСП, то они вправе применять вышеупомянутые пониженные тарифы.

Дополнительные меры государственной поддержки не должны затрагивать систему обязательного социального страхования, поскольку вопрос об уменьшении действующих в настоящее время тарифов страховых взносов для плательщиков должен рассматриваться в увязке с соблюдением прав застрахованных лиц в системе обязательного социального страхования и источниками финансирования выпадающих доходов бюджетов государственных внебюджетных фондов, за счет средств которых должны обеспечиваться государственные социальные гарантии граждан.

Таким образом, учитывая, что в сегодняшней ситуации расходы на социальные обязательства государства возрастают, а предоставление мер поддержки в виде снижения тарифов страховых взносов для дополнительных категорий плательщиков приведет к существенному росту выпадающих доходов бюджетов государственных внебюджетных фондов, предложение об установлении для предприятий строительной отрасли и организаций жилищной и коммунальной сфер, не признаваемых субъектами МСП, пониженных тарифов страховых взносов в совокупном размере 15% не может быть поддержано.

В настоящее время в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 16 марта 2020 г. № 635-р «О временном ограничении въезда в Российскую Федерацию иностранных граждан и лиц без гражданства и временном приостановлении оформления и выдачи виз и приглашений» (далее – распоряжение № 635-р) в случае необходимости привлечения к трудовой деятельности на территории Российской Федерации высококвалифицированных иностранных специалистов списки указанных граждан направляются в ФСБ России

и МВД России федеральным органом исполнительной власти, в сфере ведения которого находится организация-работодатель или заказчик работ (услуг).

В Минстрой России на регулярной основе поступают указанные списки иностранных работников различных компаний строительной отрасли, которые направляются Минстроем России в ФСБ России и МВД России в соответствии с распоряжением № 635-р.

Вместе с тем Минтрудом России проводится работа по подготовке алгоритма действий по привлечению в экономику Российской Федерации иностранных граждан в рамках исполнения пункта 3 раздела II Протокола заседания Оперативного штаба по предупреждению завоза и распространения новой коронавирусной инфекции на территории Российской Федерации от 25 мая 2020 г. № 19кв (далее – Алгоритм действий).

Согласно Алгоритму действий, работу по привлечению в экономику Российской Федерации иностранных граждан с учетом санитарно-эпидемиологической обстановки предлагается осуществлять с использованием доработанного функционала Информационно-аналитической системы Общероссийская база вакансий «Работа в России».

В соответствии с пунктом 2.1 Указа Президента Российской Федерации от 18 апреля 2020 г. № 274 «О временных мерах по урегулированию правового положения иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации в связи с угрозой дальнейшего распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» в период с 16 июня по 15 сентября 2020 г. иностранные граждане и лица без гражданства, прибывшие в Российскую Федерацию в порядке, не требующем получения визы, вправе обратиться с заявлением о выдаче патента без учета требований к установленному сроку подачи документов для его оформления, а также заявленной цели визита и выезде из Российской Федерации.

Работодатели, заказчики работ (услуг), получившие в установленном порядке разрешение на привлечение и использование иностранных работников, при условии выполнения установленных ограничений и иных мер, направленных на обеспечение санитарно-эпидемиологического благополучия населения, вправе обратиться с заявлением о выдаче (продлении) разрешения на работу иностранному гражданину или лицу без гражданства, прибывшим в Российскую Федерацию в порядке, требующем получения визы. Такое разрешение выдается (продлевается) без учета требований к заявленной цели визита иностранного гражданина или лица без гражданства на любой срок до 15 сентября 2020 г. включительно.

В дальнейшем привлечение иностранных граждан будет осуществляться в соответствии с утвержденным Алгоритмом действий.

Предлагаемый механизм поэтапного раскрытия счетов эскроу не поддерживается, поскольку переход на финансирование жилищного строительства с использованием механизмов проектного финансирования и счетов эскроу направлен, прежде всего, на обеспечение сохранности средств граждан – участников долевого строительства.

Федеральным законом от 13 июля 2020 г. № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в Федеральный закон № 214 -ФЗ, в соответствии с которыми внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

Предложение о разработке механизма предоставления возможности застройщикам, напрямую привлекающим средства дольщиков, оперативно перейти на льготное проектное финансирование, не поддерживается.

Привлечение средств граждан – участников долевого строительства без использования счетов эскроу возможно в соответствии с критериями, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 22.04.2019 № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства) и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.».

При этом отмечаем, что процентная ставка при проектном финансировании зависит, в первую очередь, от объема средств граждан - участников долевого строительства, которые размещены на счетах эскроу. Определение условий кредитования, в том числе размера ставки по кредитному договору, относится к оперативной деятельности банков, и в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности» органы законодательной и исполнительной власти и органы местного самоуправления не вправе вмешиваться в деятельность кредитных организаций, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Кроме того, в настоящее время реализуется программа субсидирования процентных ставок по кредитам застройщикам в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2020 № 629 «Об утверждении Правил возмещения кредитным организациям недополученных доходов по

кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства, и Правил предоставления в 2020 году субсидии из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вклада в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающего его уставный капитал, для возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства».

Меры государственной поддержки по развитию индивидуального жилищного строительства включены в программу действий по развитию жилищного строительства и ипотечного кредитования.

Целями указанной программы являются повышение качества и доступности жилья для граждан Российской Федерации в том числе путем реализации следующих мер:

стандартизация рынка индивидуального жилищного строительства для повышения качества и ликвидности жилья, снижения рисков кредиторов;

стимулирование осуществления индивидуального жилищного строительства с привлечением специализированных подрядчиков и производителей современных материалов и домокомплектов;

расширение рынка индивидуального жилищного строительства за счет вовлечения новых земельных участков;

формирование территорий комплексной застройки индивидуального жилищного строительства и обеспечение их инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой, в том числе в рамках реализации инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций и за счет средств бюджетов различного уровня;

развитие финансовых инструментов реализации индивидуального жилищного строительства и необходимой для возведения качественного жилья инфраструктуры (проектное финансирование, банковское сопровождение, ипотечное кредитование).

В настоящее время Минстроем России проект указанной программы внесен в Правительство Российской Федерации.

Предложение в части предоставления целевых субсидий гражданам для индивидуального жилищного строительства не поддерживается, поскольку в настоящее время реализуются различные программы субсидирования, в рамках которых возможно получение ипотечного кредита по льготной ставке, в том числе для строительства жилого дома. Кроме того, в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2019 № 157-ФЗ «О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) и о внесении изменений в статью 13.2 Федерального закона «Об актах гражданского состояния» для семей, имеющих третьего ребенка или последующих детей, предусмотрена выплата из федерального бюджета в размере до 450 тыс. рублей на погашение задолженности по ипотечному кредиту, предоставленному, в том числе на цели приобретения земельного участка для ИЖС.

Проектом Общенационального плана действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные

структурные изменения в экономике (далее – проект Общенационального плана), предусмотрено выделение за счет средств резервного фонда Правительства Российской Федерации в 2020 году дополнительных бюджетных ассигнований в объеме до 5 млрд. рублей на цели финансирования программы «Стимул».

Также в проект Общенационального плана включена мера, предусматривающая направление в 2020 году бюджетных ассигнований из резервного фонда в размере до 100,0 млрд. рублей в целях опережающего проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства (с последующим восстановлением средств резервного фонда), в рамках которой на финансирование программы «Стимул» также могут быть направлены средства федерального бюджета.

При этом при подготовке проекта распоряжения об использовании средств резервного фонда в целях финансового обеспечения дополнительной потребности на реализацию программы «Стимул» в рамках мероприятий проекта Общенационального плана в целях опережающего проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства Минстрою России необходимо представить информацию об источниках соответствующего уменьшения лимитов бюджетных обязательств в 2021 году.

Минстроем России в настоящее время вносятся изменения в Правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на развитие жилищного строительства, утвержденные Приложением № 6 к постановлению Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», предусматривающие продление программы Стимул до 2024 года.

Предлагается отменить нормы об обеспечении гарантийных обязательств банковской гарантией или внесением денежных средств на гарантийный срок для закупки строительных работ у членов саморегулируемых организаций в области строительства.

Федеральным законом от 24.04.2020 № 124-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам обеспечения устойчивого развития экономики в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции» внесены изменения в Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон № 44-ФЗ), в том числе предусматривающие снижение нагрузки на участников закупок путем исключения необходимости обязательного обеспечения участниками гарантийных обязательств, а также установления права заказчика устанавливать (при необходимости) требования обеспечения таких обязательств.

Таким образом, в настоящее время заказчик самостоятельно устанавливает условия исполнения контракта, в том числе, в случае необходимости, гарантийные обязательства.

В случае, если условиями контракта установлены требования к гарантийным обязательствам, то при исполнении контракта поставщик (подрядчик, исполнитель) обязан предоставить обеспечение гарантийных обязательств.

При этом согласно части 3 статьи 96 Закона № 44-ФЗ гарантийные обязательства могут обеспечиваться предоставлением банковской гарантии, выданной банком и соответствующей требованиям статьи 45 Закона № 44-ФЗ, или внесением денежных средств на указанный заказчиком счет, на котором, в соответствии с законодательством Российской Федерации, учитываются операции со средствами, поступающими заказчику. Способ обеспечения гарантийных обязательств, срок действия банковской гарантии определяются в соответствии с требованиями Закона № 44-ФЗ участником закупки, с которым заключается контракт, самостоятельно.

При этом механизм обеспечения гарантийных обязательств направлен на повышение ответственности поставщиков (подрядчиков, исполнителей) за качество поставленного товара, выполненной работы, оказанной услуги и реализуется в целях повышения эффективности осуществления закупок.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 55.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, при соблюдении в совокупности условий, в том числе о наличии у саморегулируемой организации, членом которой является такое лицо, компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств, сформированного в соответствии со статьями 55.4 и 55.16 ГрК РФ.

Так, согласно части 2 статьи 55.16 ГрК РФ саморегулируемая организация в случаях, установленных ГрК РФ, в целях обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации по обязательствам, возникшим вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения ими обязательств по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, договорам строительного подряда или договорам подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, дополнительно формирует компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств в случаях, предусмотренных частями 2 и 4 статьи 55.4 ГрК РФ.

Саморегулируемая организация в пределах средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств несет субсидиарную ответственность по обязательствам своих членов в случаях, предусмотренных статьей 60.1 ГрК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 60.1 ГрК РФ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения членом саморегулируемой организации обязательств по договору подряда, субсидиарную ответственность несут саморегулируемая организация в пределах одной четвертой доли средств компенсационного фонда

обеспечения договорных обязательств или соответствующее Национальное объединение саморегулируемых организаций.

Таким образом, компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств представляет собой способ обеспечения имущественной ответственности членом саморегулируемой организации, возникшей вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения членами саморегулируемой организации обязательств по договорам подряда, и является дополнительной гарантией исполнения ими своих обязательств.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что предусмотренные ГрК РФ и Законом № 44-ФЗ способы обеспечения исполнения обязательств имеют принципиальные отличия в размерах и порядке возмещения причиненного заказчику ущерба вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств его контрагентом.

Учитывая изложенное, предлагаемое изменение не может быть поддержано.

Предлагается дополнить подпункт «в» пункта 1 части 1 статьи 95 Закона № 44-ФЗ положениями, позволяющими увеличивать цену контракта в связи с ухудшением экономической ситуации, которая привела к значительным изменениям стоимости материалов и работ.

В связи с распространением новой коронавирусной инфекции в Закон № 44-ФЗ введена специальная норма, допускающая в 2020 году на основании решения Правительства Российской Федерации, высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, местной администрации по соглашению сторон вносить изменения в заключенные контракты в части срока исполнения контракта, и (или) цены контракта, и (или) цены единицы товара, работы, услуги (в случае, предусмотренном частью 24 статьи 22 Закона № 44-ФЗ), если при его исполнении в связи с распространением новой коронавирусной инфекции, вызванной 2019-nCoV, а также в иных случаях, установленных Правительством Российской Федерации, возникли независимые от сторон контракта обстоятельства, влекущие невозможность его исполнения в пределах доведенных в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации лимитов бюджетных обязательств на срок исполнения контракта (часть 65 статьи 112 Закона № 44-ФЗ).

С учетом изложенного, Закон № 44-ФЗ содержит нормы, позволяющие в 2020 году принять меры (в случае их необходимости) с целью предоставления сторонам по контракту возможности изменить существенные условия контракта, если при исполнении такого контракта возникли независимые от сторон контракта обстоятельства, (например, изменение курсовой разницы стоимости приобретаемых материалов), влекущие невозможность его исполнения.

Указанные меры позволяют минимизировать риски срыва исполнения контрактов, а также наступления негативных последствий для поставщиков (подрядчиков, исполнителей), в связи с неисполнением ими обязательств по контрактам.

Учитывая изложенное, предлагаемое изменение не может быть поддержано.

В части вопроса создания стратегии развития арендного жилья сообщаем, что План мероприятий («дорожная карта») по развитию рынка арендного жилья

утвержден Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко 14.09.2019 № 4172п-П9.

В настоящее время на законодательном уровне установлены все необходимые условия для создания доступного наемного жилья социального использования. Так, Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» (далее – Федеральный закон № 217-ФЗ) внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации в целях создания правовых условий для развития доступного наемного жилья, предоставляемого гражданам с невысокими доходами на некоммерческих условиях в наемных домах социального использования. Приняты необходимые федеральные и региональные нормативные правовые акты для создания таких домов и предоставления жилых помещений в них.

Вместе с тем указанные положения Федерального закона № 217-ФЗ на сегодняшний день являются практически недействующими в связи с отсутствием финансового обеспечения их реализации.

В соответствии с представленной органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации информации в рамках дополнительной проработки вопроса о поддержке строительства наемных домов, механизмах обеспечения жильем граждан, имеющих невысокий уровень доходов, низкое развитие рынка наемных домов отмечается ввиду отсутствия надлежащего финансирования.

В настоящее время в рамках исполнения поручений Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации Минстроем России разрабатывается концепция по созданию доступного наемного жилья, целью которой является обеспечение доступности долгосрочного найма жилья для семей с невысокими доходами.

В рамках указанной концепции рассматривается возможность внедрения различных моделей развития доступного наемного жилья, таких как строительство наемных домов социального использования, создаваемых за счет бюджетных средств или в рамках публично-частного партнерства с использованием частных и бюджетных средств, строительство наемных домов коммерческого использования с предоставлением субсидий на наем жилья нанимателям с невысокими доходами, а также строительство доступного наемного жилья в рамках коммерческой жилой застройки.

Пунктом 20 приложения 1 Предложений предлагается создание реестра недобросовестных заказчиков. Указанный реестр предполагается создать по аналогии с реестром недобросовестных поставщиков. Следует отметить, что при включении информации об организации в реестр недобросовестных поставщиков такой организации запрещается принимать участие в закупках сроком на два года. Вместе с тем не понятен механизм действия реестра недобросовестных заказчиков.

Указанным пунктом предлагается разработать отдельный законопроект о закупках в строительной сфере. При этом отсутствует обоснование невозможности применения механизмов закупок в строительной сфере, предусмотренных Законом № 44-ФЗ.

Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории.

Таким образом, действующим законодательством уже предусмотрены случаи резервирования земельных участков для целей размещения инфраструктурных объектов.

Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд предусмотрен постановлением Правительства Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 561.

Кроме того, в соответствии с подпунктом 17 пункта 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов если указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения и с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, не уполномоченное на строительство этих объектов.

Таким образом, федеральным земельным законодательством предусмотрен механизм (основания и порядок резервирования земель), необходимый для достижения заявленной цели, и, кроме того, в отсутствие решения о резервировании земель, если определенная территория планируется для реализации проектов государственного или муниципального значения, предоставление земельных участков в границах указанной территории для иных целей не допускается.

Также в соответствии с поручением Правительства Российской Федерации от 24 марта 2020 г. № ММ-П11-2256 в целях расширения возможности доступа граждан и представителей бизнеса к сведениям о выявленных земельных участках, возможных к вовлечению в оборот для целей жилищного строительства, Росреестром предлагается разработать публичный интернет-сервис «Земля для стройки» в рамках создания единого информационного ресурса о земле и недвижимости.

Основной целью осуществления Проекта «Земля для стройки» является обеспечение доступным жильем семей со средним достатком, увеличение объема жилищного строительства и создание механизмов прямого участия граждан и бизнеса в решении вопросов развития института жилищного строительства.

В целях реализации данного проекта Росреестром совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти и высшими органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации:

разработана методика сбора данных о земельных участках для проведения анализа эффективности использования земель;

определены населенные пункты, агломерации (порядка 700 населенных пунктов и агломераций), демонстрирующие высокую концентрацию экономической активности и повышенный спрос на жилую недвижимость, и расположенные на их территории земельные участки (порядка 5000 земельных участков), имеющие потенциал вовлечения в оборот в целях жилищного строительства;

проведена предварительная оценка наиболее эффективного варианта использования выявленных территорий.

В настоящий момент завершается проверка и анализ собранной информации, а также подготовка предложений для отображения результатов анализа эффективности использования территорий.

Дополнительно относительно включения строительной отрасли в перечень отраслей, в наибольшей степени пострадавших от последствий распространения коронавирусной инфекции (пункт 23 приложения № 1) отмечаем, что Росреестр письмом от 23 июня 2020 г. № 11-5517-АБ/20 в рамках своей компетенции согласовал проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменения в пункт 3 требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 439».

Создание единого государственного заказчика осуществляется в рамках исполнения поручения М.В. Мишустина от 02.07.2020 № ММ-П16-7058 ДСП и протокола совещания у М.Ш. Хуснуллина от 30.06.2020 № МХ-П16-102пр.

По общему правилу, установленному статьей 13 Федерального закона от 1 декабря 2007 г. N 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» доход, полученный от размещения и инвестирования средств компенсационного фонда, направляется на пополнение компенсационного фонда и покрытие расходов, связанных с обеспечением надлежащих условий инвестирования средств компенсационного фонда.

Частями 4 и 5 статьи 55.16 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрена уплата из средств компенсационного фонда налога на прибыль организаций, исчисленного с дохода, полученного от размещения средств компенсационного фонда в кредитных организациях. Вместе с тем, для лиц, применяющих упрощенную систему налогообложения, налог на прибыль не начисляется. В настоящее время саморегулируемые организации, применяющие упрощенную систему налогообложения, вынуждены осуществлять дополнительные сборы со своих членов на уплату налога с такого дохода.

Указанный вопрос ранее углубленно изучался Минстроем России, и проектом федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О саморегулируемых организациях» (в части совершенствования законодательства о саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования,

строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства)», который внесен Минстроем России письмом от 12 апреля 2019 г. № 13147-ВЯ/02 в Правительство Российской Федерации, предусмотрены положения, предусматривающие для саморегулируемых организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения, возможность уплаты налога с дохода, полученного от размещения средств компенсационного фонда в банках, из таких средств.

Согласно поручению Правительства Российской Федерации, Минэкономразвития России совместно с федеральными органами исполнительной власти проводит регулярный мониторинг социально-экономической ситуации в Российской Федерации, по результатам которого формируются предложения по доработке перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции (постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 434, далее – Перечень наиболее пострадавших отраслей).

В то же время, уточнение (расширение) Перечня наиболее пострадавших отраслей осуществляется по решению Правительственной комиссии по повышению устойчивости развития российской экономики.

Отмечаем, что на данный момент соответствующих решений не принято.

Также отмечаем, что в соответствии с перечнем поручений Президента Российской Федерации от 22 апреля 2020 № Пр-699 по итогам совещания по вопросам развития строительной отрасли 16 апреля 2020 г., а также перечнем поручений Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2020 № МХ-П16-3988кв в настоящее время обеспечивается реализация ряда мер, направленных на оказание дополнительной помощи строительной отрасли и ЖКХ.

Действующие в настоящий момент условия отнесения хозяйствующих субъектов к категории субъектов МСП, определенные Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 209-ФЗ), гармонизированы с условиями, применяемыми в зарубежных странах, являющихся основными торгово-экономическими партнерами Российской Федерации, что в свою очередь позволяет проводить сопоставимый анализ и оценку развития сектора МСП с учетом практики регулирования предпринимательской деятельности в зарубежных странах.

Реализация предложения в части изменения критерия по среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год, используемого для цели отнесения хозяйствующих субъектов к субъектам МСП, на практике приведет к ситуации, когда доступ к установленным Федеральным законом № 209-ФЗ мерам поддержки субъектов МСП получит широкий круг предприятий, которые по своим характеристикам можно отнести к низкопроизводительным (высокая занятость и несопоставимый годовой доход). С учетом актуальности задачи по повышению производительности труда в Российской Федерации данная мера не поддерживается.

В соответствии с Федеральным законом № 209-ФЗ предельные значения дохода, полученного юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями от осуществления предпринимательской деятельности,

используемого для цели отнесения хозяйствующих субъектов к субъектам МСП, устанавливает Правительство Российской Федерации. Решения в отношении предельных значений дохода, полученного от осуществления предпринимательской деятельности, для каждой категории субъектов МСП принимаются Правительством Российской Федерации в целях учета изменений в экономической конъюнктуре в стране.

Ныне действующие предельные значения дохода, полученного юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями от осуществления предпринимательской деятельности, для каждой категории субъектов МСП установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 4 апреля 2016 г. № 265 в рамках реализации пункта 23 Плана первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в 2015 году, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 27 января 2015 г. № 98-р.

Необходимо отметить, что в рамках национального проекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы» предусмотрено достижение целевых показателей по количеству занятых в секторе МСП и доле МСП в ВВП по годам в период 2019 – 2020 гг. Сохранение критериев МСП на прежнем уровне позволит обеспечить преемственность показателей и объективную оценку результатов реализации национального проекта в рассматриваемый период.

Учитывая изложенное, предложения по изменению установленных критериев отнесения хозяйствующих субъектов к субъектам МСП не поддерживаются.

В соответствии с подпунктами 5.3.28 и 5.3.29 Положения о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России осуществляет методическое обеспечение деятельности МФЦ, в том числе разработку методических рекомендаций по созданию и обеспечению деятельности таких центров, а также мониторинг.

При этом в соответствии с пунктом 77 статьи 26.3 Федерального закона от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» организация деятельности МФЦ относится к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации.

В целях организации деятельности МФЦ в сложившейся ситуации, связанной с угрозой быстрого распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19), уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации на основании рекомендаций и предложений регионального оперативного штаба по борьбе с новой коронавирусной инфекцией и исходя из особенностей санитарно-эпидемиологической обстановки в регионе принимает решение о порядке работы МФЦ. В частности, уполномоченным органом может быть принято решение о приостановлении деятельности МФЦ, расположенных на территории данного субъекта Российской Федерации, либо об осуществлении приема граждан исключительно по предварительной записи с соблюдением мер защиты от возможного распространения вирусной инфекции.

Кроме того, на основании пункта 4 постановления Правительства Российской Федерации от 11 июня 2020 г. № 848 «Об особенностях предоставления государственных и муниципальных услуг в 2020 году» до 1 января 2021 г. МФЦ, расположенный на территории субъекта Российской Федерации, уполномоченный на заключение соглашений о взаимодействии с федеральными органами исполнительной власти, органами государственных внебюджетных фондов, а также на координацию и взаимодействие с иными МФЦ, находящимися на территории данного субъекта Российской Федерации, вправе в соответствии с решением высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации исходя из текущей санитарно-эпидемиологической обстановки на соответствующей территории изменить порядок деятельности сети МФЦ, установленный Правилами организации деятельности многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 22 декабря 2012 г. № 1376.

Учитывая изложенное, введение запрета на приостановление деятельности МФЦ в текущей ситуации не представляется возможным.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с административным регламентом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 7 июня 2017 г. № 278, заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы могут быть представлены в орган регистрации прав в том числе в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью.

В случае отсутствия возможности подать документы для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в электронном виде в филиалах Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии можно оформить дистанционный прием и доставку документов, подготовленных по результатам оказания услуг.

В части предложения по снижению размера первоначального взноса при заключении заемщиком договора ипотечного кредитования на цели приобретения жилой недвижимости отмечаем, что определение условий кредитования, в том числе размера первоначального взноса, относится к оперативной деятельности банков, и в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности» органы законодательной и исполнительной власти и органы местного самоуправления не вправе вмешиваться в деятельность кредитных организаций, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Вместе с тем сообщаем, что Минфином России в Правительство Российской Федерации внесен проект постановления Правительства Российской Федерации, которым предусмотрено снижение размера первоначального взноса с 20% до 15% по ипотечным кредитам, предоставляемым отдельным категориям граждан в рамках льготных программ субсидирования.

Федеральным законом от 27 июня 2019 г. № 151-ФЗ в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ) внесены основы правового регулирования вопросов информационного моделирования, в настоящее время ведется активная подготовка подзаконных актов в данной сфере.

При этом, в обязательном порядке осуществлять формирование и ведение информационной модели планируется для объектов здравоохранения, образования и науки, физической культуры и массового спорта, культуры и искусства, социального обслуживания, которые строятся с привлечением бюджетных средств.

Использование технологий информационного моделирования позволит оптимизировать процессы строительства, снизить риски на всех этапах жизненного цикла зданий, не допустить ошибок на ранних стадиях проектирования, снизить затраты на строительство и эксплуатацию, и, конечно, сократить сроки работ.

Согласно части 1 статьи 57.5 ГрК РФ застройщик, технический заказчик, лицо, обеспечивающее или осуществляющее подготовку обоснования инвестиций, и (или) лицо, ответственное за эксплуатацию объекта капитального строительства, в случаях, установленных Правительством Российской Федерации, обеспечивают формирование и ведение информационной модели.

В настоящее время ведется работа по выполнению мероприятий Плана-графика подготовки актов Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, необходимых для реализации норм Федерального закона от 27 июня 2019 г. № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 6 сентября 2019 г. № 8149п-П9 (далее – План-график).

Разработаны и проходят процедуры, предусмотренные постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2004 г. № 260 «О Регламенте Правительства Российской Федерации и Положении об Аппарате Правительства Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009 «Об утверждении Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации» следующие проекты нормативных правовых актов:

1. Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении правил формирования и ведения информационной модели, состава сведений, документов и материалов, подлежащих включению в информационную модель».

2. Постановление Правительства Российской Федерации «О перечне случаев, при которых формирование и ведение информационной модели являются обязательным»

Дальнейшая разработка нормативных правовых актов, учитывающих внедрение технологий информационного моделирования будет осуществляться в соответствии с указанным Планом-графиком.

1. Проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении правил формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства, состава сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель объекта капитального строительства и представляемых в форме электронных документов, требований к форматам указанных электронных документов и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20».

Проектом постановления утверждаются:

- правила формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства (далее – Правила),
- состав сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель объекта капитального строительства (далее – Состав),
- требования к форматам электронных документов, включаемых в информационную модель объекта капитального строительства (далее – Требования)

Формирование и ведение информационной модели объекта капитального строительства осуществляются индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, выполняющими работы по договорам о подготовке проектной документации в форме информационной модели объекта капитального строительства, внесении изменений в такую документацию, договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, а также застройщиками, техническими заказчиками, лицами, обеспечивающими или осуществляющими подготовку обоснования инвестиций, лицами, ответственными за эксплуатацию здания, сооружения, посредством включения в такую модель взаимосвязанных сведений, документов, материалов или их изменения, в соответствии с Составом и Требованиями.

Формирование и ведение информационной модели объекта капитального строительства осуществляются вышеуказанными лицами в сроки, определенные заключенными между ними договорами, если иное не предусмотрено законодательством и утверждаемыми проектом постановления Правилами.

Принятие проекта постановления будет способствовать исполнению поручения Президента РФ № Пр-1235 от 19 июля 2018 г. о переходе в целях модернизации строительной отрасли и повышения качества строительства к системе управления жизненным циклом объектов капитального строительства путем внедрения технологий информационного моделирования и применения типовых моделей системы управления в первоочередном порядке в социальной сфере.

Перечень случаев, при которых формирование и ведение информационной модели являются обязательными, будет утвержден отдельным постановлением Правительства Российской Федерации, проект которого в настоящее время проходит регламентные процедуры, предусмотренные постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2004 № 260 «О Регламенте Правительства Российской Федерации и Положении об Аппарате Правительства Российской Федерации».

Согласно вышеуказанному проекту предполагается, что:

а) с 1 января 2023 г. формирование и ведение информационной модели станет обязательным для объекта здравоохранения, осуществление архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации и (или) сноса которого финансируется с привлечением средств бюджета субъекта Российской Федерации, и сметная стоимость строительства которого составляет более 500 млн рублей;

б) с 1 января 2024 г. формирование и ведение информационной модели станет обязательным:

для объекта здравоохранения, осуществление архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации и (или) сноса которого финансируется с привлечением средств федерального бюджета, местного бюджета, средств юридических лиц, созданных

Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов, и сметная стоимость строительства которого составляет более 500 млн рублей

для объектов образования и науки, физической культуры и массового спорта, культуры и искусства, социального обслуживания, осуществление архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации и (или) сноса которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов, и сметная стоимость строительства которых составляет более 500 млн рублей.

Это позволит апробировать применение технологий информационного моделирования на узком сегменте строительства в социальной сфере, а также установить сроки, достаточные для подготовки заинтересованных лиц к исполнению новых требований по формированию и ведению информационной модели.

Также ведется разработка ГОСТов, Сводов правил, регулирующих вопросы применения технологий информационного моделирования в строительстве.

Утверждены следующие ГОСТы:

1. ГОСТ Р 57309-2016 (ИСО 16354:2013) «Руководящие принципы по библиотекам знаний и библиотекам объектов».

2. ГОСТ Р 57311-2016 «Моделирование информационное в строительстве. Требования к эксплуатационной документации объектов завершеного строительства».

3. ГОСТ Р ИСО 22263–2017 «Моделирование информационное в строительстве. Структура управления проектной информацией».

4. ГОСТ Р 57563-2017/ISO/TS 12911:2012 «Моделирование информационное в строительстве. Основные положения по разработке стандартов информационного моделирования зданий и сооружений».

5. ГОСТ Р 58438.1-2019 «Структуры данных в электронных каталогах продукции для инженерных систем зданий. Часть 1. Понятия, архитектура и модель».

6. ГОСТ Р 58908.12-2020 (ИСО 81346-12:2018) «Промышленные системы, установки, оборудование и промышленная продукция. Принципы структурирования и коды. Часть 12. Объекты капитального строительства и системы инженерно-технического обеспечения».

7. ГОСТ Р 58438.2-2020 «Структуры данных электронных каталогов продукции для инженерных систем зданий. Часть 2. Геометрия».

8. ГОСТ Р 58907-2020 «Строительство. Планирование срока службы объектов строительства. Часть 4. Планирование срока службы с использованием информационного моделирования».

9. ГОСТ Р 58908.1-2020/МЭК 81346-1:2009 «Промышленные системы, установки, оборудование и промышленная продукция. Принципы структурирования и коды. Часть 1. Основные правила».

В разработке находятся следующие ГОСТы:

1. ГОСТ «Система проектной документации для строительства. Информационная модель объекта на этапе проектирования»

2. ГОСТ «Информационное моделирование в строительстве. Принципы классификации и кодирования информации»

3. ГОСТ Р «Организация информации об объектах капитального строительства. Информационный менеджмент в строительстве с использованием технологии информационного моделирования. Часть 2. Стадия капитального строительства»

4. ГОСТ Р «Организация информации об объектах капитального строительства. Информационный менеджмент в строительстве с использованием технологии информационного моделирования. Часть 1. Понятия и принципы»

Утверждены следующие своды правил:

1. СП 301.1325800.2017 «Информационное моделирование в строительстве. Правила организации работ производственно-техническими отделами» (приказ Минстроя России от 29 августа 2017 г. № 1178/пр).

2. СП 333.1325800.2017 «Информационное моделирование в строительстве. Правила формирования информационной модели объектов на различных стадиях жизненного цикла» (Приказ Минстроя России от 18 сентября 2017 г. №1227/пр).

3. СП 331.1325800.2017 «Информационное моделирование в строительстве. Правила обмена между информационными моделями объектов и моделями, используемыми в программных комплексах» (Приказ Минстроя России от 18 сентября 2017 г. №1230/пр).

4. СП 328.1325800.2017 «Информационное моделирование в строительстве. Правила описания компонентов информационной модели» (Приказ от 15 декабря 2017 г. № 1674/пр).

5. СП 404.1325800.2018 «Информационное моделирование в строительстве. Правила разработки планов проектов, реализуемых с применением технологии информационного моделирования» (Приказ от 17.12.2018 г. № 814/пр).

6. СП 471.1325800.2019 «Информационное моделирование в строительстве. Контроль качества производства строительных работ» (Приказ от 24.12.2019 г. № 854/пр).

7. СП 480.1325800.2020 «Информационное моделирование в строительстве. Требования к формированию информационных моделей объектов капитального строительства для эксплуатации многоквартирных домов» (Приказ от 14.01.2020 г. № 12/пр).

8. СП 481.1325800.2020 «Информационное моделирование в строительстве. Правила применения в экономически эффективной проектной документации повторного использования и при ее привязке» (Приказ от 17.01.2020 г. № 18/пр).

В 2020 году запланирована разработка:

1. Изменение к СП 333.1325800.2017 «Информационное моделирование в строительстве. Правила формирования информационной модели объектов на различных стадиях жизненного цикла».

2. Изменение к СП 328.1325800.2017 «Информационное моделирование в строительстве. Правила описания компонентов информационной модели».

Федеральным проектом «Цифровое государственное управление» предусмотрена реализация мероприятий по 3 контрольным точкам:

1. Внедрение системы управления жизненным циклом объектов капитального строительства на основе технологий информационного моделирования («Цифровое строительство»);

2. Обеспечение законодательных, правовых и методических основ управления жизненным циклом объектов капитального строительства с использованием технологий информационного моделирования и внедрения платформы «Цифровое строительство» (с учётом утверждённого плана мероприятий);

Создана нормативно-техническая база управления жизненным циклом объектов капитального строительства с использованием технологий информационного моделирования и внедрения платформы «Цифровое строительство» (с учётом утверждённого плана мероприятий)

Указанный пункт предусматривает разработку мер по масштабированию практики осуществления онлайн сделок купли-продажи недвижимости, в том числе с использованием ипотечных продуктов. В качестве одного из возможных направлений предлагается рассмотреть создание цифрового федерального портала для осуществления сделок через интернет под гарантии «чистоты сделки» от АО «ДОМ.РФ».

Из описания предложения не ясно, какие именно гарантии необходимо предоставлять в дополнение к уже существующим гарантиям, обеспечивающим защиту прав граждан при совершении ими сделок с недвижимостью, в том числе в электронном виде. Для проработки данного предложения целесообразно получить дополнительные разъяснения от автора предложения.

Вместе с тем необходимо отметить, что на сегодняшний день проведение сделок с недвижимостью, в том числе ипотечных сделок, полностью в электронном формате законодательно предусмотрено, в том числе с использованием единой биометрической системы (далее – ЕБС). Дистанционные сделки востребованы рынком, но не нашли широкого применения. Одной из основных причин выступает недостаточная развитость базы ЕБС (сейчас зарегистрировано около 136 тыс. граждан). Развитие данного механизма идентификации потребует продолжительного количества времени и дополнительных инструментов стимулирования граждан для сдачи биометрических данных.

Предлагается предоставить строительным компаниям (подрядным организациям, застройщикам и техническим заказчикам) налоговых каникул по налогу на прибыль организаций.

Налог на прибыль организаций является федеральным налогом, сумма которого, исчисленная по налоговой ставке в размере 3 процентов в 2017 - 2024 годах зачисляется в федеральный бюджет, а в размере 17 процентов в 2017 - 2024 годах – в бюджеты субъектов Российской Федерации.

При этом данное предложение также не сопровождается материалами, обосновывающими предлагаемые изменения.

Учитывая изложенное, указанное предложение не поддерживается.

Предлагается изменить пороговое значение величины резерва по сомнительным долгам, учитываемым при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций, с увеличением такого значения с 10 до 20% от выручки за соответствующий период.

Отмечаем, что любые предложения, связанные с внесением изменений в главу 25 НК РФ должны сопровождаться материалами, обосновывающими предлагаемые изменения, а также цифровыми показателями об их эффективности.

Учитывая изложенное считаем, что нет оснований рассматривать мероприятия, связанные с внесением изменений в указанную главу НК РФ, без оценки их обоснованности и целесообразности.

Предлагается ввести мораторий на применение штрафных санкций по налогам и страховым взносам, в том числе и по платежам 2019 года.

В качестве обоснования предлагаемой меры отмечается, что многие организации ЖКХ регулярно имеют задолженности по налогам и взносам государству. При применении этой меры должна быть серьёзная оговорка, что потом эти организации смогут платить долги с рассрочкой в период не менее года, в противном случае, начнутся аресты счетов и организации не смогут оплачивать за полученные энергоресурсы и выдавать заработную плату, так как долги будут востребованы одновременно.

Однако НК РФ штрафные санкции не установлены.

В соответствии с пунктом 2 статьи 114 НК РФ в виде денежных взысканий (штрафов) устанавливаются налоговые санкции.

Налоговая санкция является мерой ответственности за совершение налогового правонарушения (пункт 1 статьи 114 НК РФ).

Приостановление операций по счетам в банке является одним из способов обеспечения исполнения обязанности по уплате обязательных платежей, регулируемых НК РФ, а не налоговой санкцией (пункт 1 статьи 72 НК РФ).

Таким образом, упоминание о том, что приостановление операций по счетам организаций ЖКХ в банках приведёт к невозможности оплаты полученных энергоресурсов и выдачи заработной платы, не является обоснованием для введения моратория на применение налоговых санкции для этих организаций за совершаемые ими налоговые правонарушения.

Кроме того, организации ЖКХ уже имеют право на получение рассрочки по уплате обязательных платежей, регулируемых НК РФ, в соответствии с главой 9 НК РФ.

Также отмечается, что мораторий на применение налоговых санкций приведет к снижению дисциплины налогоплательщиков и, как следствие, к уменьшению доходов бюджетной системы. Кроме того, следует отметить, что предпринимательская деятельность осуществлялась в 2019 году в стандартных экономических условиях.

Учитывая изложенное, указанное предложение не поддерживается.

Предлагается перенести срока уплаты налога на добавленную стоимость организациями жилищной и коммунальной сфер.

Согласно пункту 1 статьи 174 НК РФ уплата налога по операциям, признаваемым объектом налогообложения в соответствии с подпунктами 1 – 3

пункта 1 статьи 146 НК РФ, производится по итогам каждого налогового периода исходя из фактической реализации (передачи) товаров (выполнения, в том числе для собственных нужд, работ, оказания, в том числе для собственных нужд, услуг) за истекший налоговый период равными долями не позднее 25-го числа каждого из трех месяцев, следующего за истекшим налоговым периодом.

Таким образом, установленный НК РФ порядок уплаты налога на добавленную стоимость в бюджет предусматривает равномерную нагрузку на налогоплательщиков, в том числе организаций жилищно-коммунального хозяйства.

В связи с этим принятие предложения о переносе срока уплаты налога на добавленную стоимость на более поздний период приведет к единовременному отвлечению оборотных средств на уплату налога в бюджет.

Учитывая изложенное, предложение о переносе срока уплаты налога на добавленную стоимость организациями жилищной и коммунальной сфер не поддерживается.

Также предлагается отменить авансовые платежи по налогу на прибыль организаций.

Уплата налога на прибыль организаций путем перечисления авансовых платежей - это способ равномерной уплаты данного налога. Учитывая, что налог на прибыль организаций является одним из основных источников налоговых доходов бюджетов субъектов Российской Федерации и изменение данного порядка может привести к дефициту бюджетных средств регионов в отдельные периоды и как следствие может отразиться на обязательствах региональных властей, в том числе в социальной сфере.

Одновременно отмечаем, что в 2020 году в связи с пандемией были внесены изменения в пункт 2 статьи 286 НК РФ, позволяющие организациям переходить в течение 2020 года на ежемесячную уплату налога на прибыль организаций исходя из фактически полученной прибыли.

Кроме этого, увеличено пороговое значение с 15 до 25 млн. рублей, позволяющее организациям в 2020 году уплачивать только квартальные авансовые платежи по итогам отчетного периода по налогу на прибыль организаций (пункт 3 статьи 286 НК РФ).

Учитывая изложенное, указанное предложение не поддерживается.

В связи с распространением новой коронавирусной инфекции Правительством Российской Федерации разработан комплекс мер, направленных на минимизацию негативных последствий для экономики предприятий, в том числе в части оплаты кредитов и внесения платы за аренду помещений, а также предоставления налоговых и иных льгот.

Дополнительно в соответствии с пунктом 4 постановления Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2020 г. № 409 «О мерах по обеспечению устойчивого развития экономики» (далее – ППРФ № 409) в период до 31 мая 2020 г. включительно приостановлено проведение назначенных выездных (повторных выездных) налоговых проверок, установлены иные послабления налогового режима.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 434 утвержден перечень отраслей российской экономики, в наибольшей степени

пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

Помимо всего прочего, Минстрой России направил в Правительство Российской Федерации предложения по включению организаций ЖКХ в перечень отраслей, которые наиболее пострадали от коронавирусной инфекции.

Дополнительно Правительство Российской Федерации поручило органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации в период сложной эпидемиологической ситуации оказать финансовую поддержку предприятиям отрасли жилищно-коммунального хозяйства.

Необходимо отметить, что принято постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 438 «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», которым установлено, что органы государственного жилищного надзора в 2020 году в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей проводят проверки, основаниями для проведения которых являются факты причинения вреда жизни, здоровью граждан или угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. А также все проверки подлежат согласованию с органами прокуратуры.

В связи с поэтапной отменой режимов повышенной готовности в субъектах Российской Федерации в настоящее время Правительство Российской Федерации сосредоточено на подготовке Общенационального плана действий, обеспечивающего восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения, направленные в том числе на стабилизацию отрасли жилищно-коммунального хозяйства, который в настоящее время дорабатывается в Правительстве Российской Федерации с последующим предоставлением на утверждение Президенту Российской Федерации В.В. Путину (Общенациональный план).

По вопросу приостановления действия подпункта «д» пункта 4(1) и пункта 4(2) Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации 28 октября 2014 г. № 1110, сообщаем, что ввиду принятого Постановления № 438 в 2020 году введены особенности проведения проверок управляющих организаций по вопросу правомерного начисления платы, в том числе обоснованности размера задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

По вопросу введения временного моратория на повышение тарифов на коммунальные ресурсы Минстрой России отмечает, что ресурсоснабжающие организации в круглосуточном режиме, независимо от эпидемиологической обстановки и экономической конъюнктуры обязаны обеспечивать коммунальными ресурсами население, социальные объекты, предприятия малого и среднего бизнеса, включая сферу пищевого и бытового обслуживания населения, а также крупные промышленные предприятия. Управляющие организации обязаны

выполнять мероприятия, направленные на обеспечение санитарно-эпидемиологической безопасности в многоквартирных домах.

В связи со сложной эпидемиологической обстановкой увеличивается риск снижения уровня оплаты за потребленные жилищно-коммунальные услуги.

Несвоевременная оплата за поставленные жилищно-коммунальные услуги потребителем ведет к возникновению у ресурсоснабжающих и управляющих организаций кассовых разрывов, отсутствию средств для своевременного исполнения обязательств перед поставщиками (за потребленное топливо, приобретенные материалы, услуги), перед персоналом, бюджетом (по уплате налогов и других обязательных платежей) и прочее.

С учетом подготовки к предстоящему отопительному периоду 2020-2021 годов, а также необходимости обеспечения исполнения ресурсоснабжающими организациями ремонтных и инвестиционных программ в полном объеме, а управляющими организациями – мероприятий по подготовке жилищного фонда, снижение платежной дисциплины приведет к дефициту доступных финансовых средств у организаций жилищно-коммунального хозяйства и неисполнению ими своих обязательств.

Учитывая изложенное, предложение введения временного моратория на повышение тарифов на коммунальные ресурсы не поддерживается.

Вместе с тем, в отношении введения моратория на рост всех тарифов естественных монополий в сфере жилищно-коммунального хозяйства Правительством Российской Федерации последовательно осуществляются меры по сдерживанию тарифов инфраструктурных компаний и организаций коммунального комплекса. Рост регулируемых тарифов инфраструктурных компаний и организаций коммунального комплекса (накопленным итогом за последние 5 лет) остается ниже уровня фактической инфляции. Приняты долгосрочные решения, ограничивающие динамику регулируемых тарифов уровнем целевой инфляции. Соответствующие параметры заложены в прогноз социально-экономического развития (далее – прогноз) и имплементированы в решения регулирующих органов на текущий год и период до 2024 года на федеральном и региональном уровнях.

Принятые в соответствии с прогнозом решения региональных органов регулирования об установлении тарифов на услуги компаний инфраструктурного сектора учтены в реализуемых бизнес-планах, инвестиционных программах указанных хозяйствующих субъектов.

Реализация предложенных мер неизбежно приведет к изменению утвержденных долгосрочных параметров регулирования, что негативно отразится на финансово-экономическом состоянии организаций коммунальной и энергетической инфраструктуры и окажет дестабилизирующее воздействие на функционирование систем жизнеобеспечения экономики и населения.

Также следует отметить, что в представленном предложении не содержится оценка дополнительных расходов бюджетов субъектов Российской Федерации и федерального бюджета на предоставление субсидий ресурсоснабжающим организациям на период снижения тарифов на коммунальные ресурсы (услуги), а также источники финансового обеспечения указанных расходов.

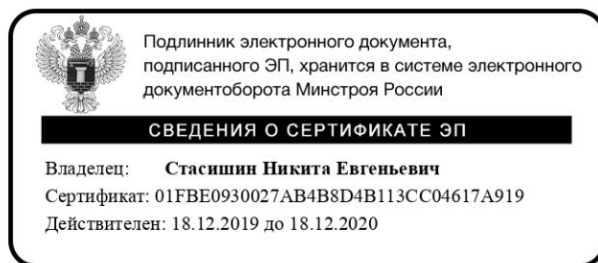
В соответствии с Федеральным законом от 1 апреля 2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе принимать самостоятельное решение о порядке проведения дезинфекции, дополнительных профилактических мерах.

При этом исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации в рамках своих полномочий вправе предоставить меры поддержки лицам, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами, в связи с расходами на осуществление дополнительных санитарно-эпидемиологических мероприятий по обработке общего имущества многоквартирных домов. Вместе с тем методология финансирования указанных мер поддержки будет определяться в зависимости от выбранного в субъекте способа их реализации.

Также в соответствии с пунктом 3 поручения Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2020 г. № МХ-П16-3936кв субъектами Российской Федерации прорабатывается вопрос о мерах поддержки лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, в связи с расходами на осуществление дополнительных санитарно-эпидемиологических мероприятий по обработке общего имущества многоквартирных домов.

В настоящее время рассматривается вопрос об отказе от установленных Постановлением № 424 послаблений поэтапно, в синхронизации со снятием ограничительных режимов в регионах Российской Федерации и реализацией других мер, направленных на восстановление экономики и уровня доходов граждан.

Собственники помещений вправе проводить поверку приборов учета коммунальных услуг в период действия моратория с 6 апреля 2020 г. до 1 января 2021 г., установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2020 года № 424 «Об особенностях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».



Н.Е. Стасишин