

Справка

по вопросам антикризисных мер по поддержке строительной отрасли за период с 01.04.2022 по 01.06.2022

В ходе анализа и обобщения изменений действующего законодательства Российской Федерации для целей применения в деятельности саморегулируемых организаций, членов саморегулируемых организаций выявлены следующие меры поддержки строительной отрасли за период с по 01.04.2022 по 01.06.2022 года.

ОБЩИЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ

- Повышена стоимость обязательств по договорам подряда на выполнение строительных работ, которые требуют обязательного членства в саморегулируемой организации **до 10 млн рублей** (Федеральный закон от 01.05.2022 № 124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»). При этом для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов требуется обязательно членство в саморегулируемой организации независимо от размера обязательств по договору (часть 3 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации).

- Ассоциация «Национальное объединение строителей» ведет **Каталог импортозамещения – электронный сервис для быстрого подбора аналогов строительных материалов иностранного производства.**

По поручению Минстроя России НОСТРОЙ приступил к формированию Каталога строительных материалов для замены строительных материалов и российскими аналогами. В основу Каталога положены все импортируемые строительные материалы.

В середине марта 2022 года были определены первоочередные виды объектов капитального строительства для проведения анализа используемых в строительстве материалов и оборудования:

- объект образования (детский сад);
- объект жилищного строительства (многоквартирный жилой дом);
- линейный объект (автомобильная дорога);
- объект теплоэнергетики (индивидуальный тепловой пункт).

Каталог является стартовой площадкой, которая будет наполняться, а при необходимости трансформироваться в соответствии с потребностями участников строительного рынка. В формировании Каталога принимают

участие ведущие эксперты в области проектирования, строительства, производства и реализации строительной продукции. Стать привлеченным экспертом может любое лицо, обладающее необходимой квалификацией и имеющее опыт работы в строительстве. (пункт меню «Стать экспертом»). Поиск аналога, еще не включенного в Каталог, займет не более 10 рабочих дней (кнопка «Найти аналог»).

- **Расширяются полномочия Правительства РФ в 2022 году.**

В 2022 году Правительство Российской Федерации вправе принимать решения, предусматривающие:

- 1) особенности выдачи федеральным органом управления государственным фондом недр или его территориальными органами заключений об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки, разрешений на застройку земельных участков, которые расположены за границами населенных пунктов и находятся на площадях залегания полезных ископаемых, на размещение за границами населенных пунктов в местах залегания полезных ископаемых подземных сооружений в пределах горного отвода, а также случаи, при которых выдача таких заключений, разрешений не требуется;

- 2) случаи, при которых при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства не требуется согласование федерального органа исполнительной власти в области рыболовства (за исключением случаев, при которых строительство, реконструкция объекта капитального строительства оказывают негативное воздействие на водные биологические ресурсы и среду их обитания), территориального органа федерального органа исполнительной власти в области охраны окружающей среды.

(Федеральный закон от 01.05.2022 № 124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»)

- До определения в соответствии с подпунктом 7 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации ограничений использования земельных участков в седьмой подзоне приаэродромной территории использование земельных участков в целях строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для которых установлены санитарно-эпидемиологические требования к уровням шума, осуществляется при наличии санитарно-эпидемиологического заключения федерального органа исполнительной власти, осуществляющего федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор (Федеральный закон от 01.05.2022 № 124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

- **Введен мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами.**

Мораторий введен в отношении юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей.

Мораторий не применяется в отношении должников, являющихся застройщиками многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов по состоянию на 01.04.2022.

Постановление вступает в силу с 01.04.2022 и действует в течение 6 месяцев (Постановление Правительства РФ от 28.03.2022 № 497 «О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами»).

Понятие моратория на возбуждение дел о банкротстве, а также последствия его введения в отношении должников, на которых он распространяется, закреплены в ст. 9.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

К настоящему времени сложилась определенная судебная практика по вопросу применения ст. 9.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Последствиями введения моратория являются:

1) приостанавливаются обязанности должника организации или гражданина по подаче заявления о собственном банкротстве;

2) наступают некоторые последствия вынесения судом определения о введении наблюдения, в том числе: не начисляются неустойки (штрафы, пени) и иные финансовые санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежных обязательств и обязательных платежей, за исключением текущих платежей;

3) не допускается обращение взыскания на заложенное имущество, в том числе во внесудебном порядке;

4) приостанавливается исполнительное производство по имущественным взысканиям по требованиям, возникшим до введения моратория (при этом не снимаются аресты на имущество должника и иные ограничения в части распоряжения имуществом должника, наложенные в ходе исполнительного производства).

24.12.2020 г. Пленум ВС РФ в постановлении № 44 разъяснил некоторые вопросы применения положений статьи 9.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Основными моментами данного Пленума являются:

- правила о моратории распространяются на лиц, определенных соответствующим постановлением Правительства, независимо от того, обладают они признаками неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества либо нет;

- последствия введения моратория не исключают возможность рассмотрения в период действия моратория исков к должникам, на которых распространяется мораторий, получения исполнительных листов и возбуждения исполнительного производства;

- со дня введения в действие моратория исполнительное производство по имущественным взысканиям по требованиям, возникшим до введения моратория, приостанавливается. Это означает недопустимость применения

мер принудительного исполнения в период действия моратория, а также невозможность исполнения исполнительного документа, предъявленного взыскателем непосредственно в банк или иную кредитную организацию. В случае поступления исполнительного документа в банк в отношении должника, на которого распространяется действие моратория, банк принимает такой исполнительный документ и оставляет его без исполнения до окончания действия моратория;

- в ходе приостановленного исполнительного производства судебным приставом-исполнителем могут быть осуществлены отдельные исполнительные действия, например, наложение ареста, установление запрета на распоряжение имуществом;

- в период действия моратория проценты за пользование чужими денежными средствами, неустойка, пени за просрочку уплаты налога или сбора, а также иные финансовые санкции не начисляются на требования, возникшие до введения моратория, к лицу, подпадающему под его действие. В частности, это означает, что не подлежит удовлетворению предъявленное в общеисковом порядке заявление кредитора о взыскании с такого лица финансовых санкций, начисленных за период действия моратория.

- **Принято постановление Правительства РФ, обеспечивающее ускоренный вывод строительных материалов, изделий и конструкций на рынок.**

В 2022 году пригодность строительных ресурсов для применения в строительстве может подтверждаться техническим свидетельством подведомственного Минстрою России федерального государственного (бюджетного или автономного) учреждения, подготавливаемым на основе заключения о пригодности строительных ресурсов.

Срок подготовки и выдачи технического свидетельства не должен превышать 10 рабочих дней со дня заключения соответствующего договора с заявителем. Указанный срок может продлеваться по заявлению заявителя.

Срок действия выдаваемого технического свидетельства составляет 2 года.

Кроме того, сроки действия уже выданных технических свидетельств о пригодности материалов, конструкций и технологий будут автоматически продлены на 2 года.

(Постановление Правительства РФ от 19.04.2022 № 701 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 марта 2022 г. № 353»)

- **Правительство выделило финансирование на льготные кредиты системообразующим предприятиям в сфере строительства.**

На специальную кредитную программу поддержки системообразующих организаций, работающих в сфере строительства, будет направлено более 7,1 млрд. рублей.

Строительные организации смогут воспользоваться займами по льготной ставке до 11% годовых на реализацию инвестиционных проектов. Одно предприятие может получить до 10 млрд. рублей, группа компаний – до 15 млрд. рублей.

(Распоряжения Правительства РФ от 28.04.2022 г. №1046-р и №1047-р)

- Установлен порядок освобождения от уплаты ввозной таможенной пошлины технологического оборудования, комплектующих и запасных частей к нему, сырья и материалов, ввозимых в рамках реализации приоритетных инвестиционных проектов.

Установлены критерии, которым должны соответствовать инвестиционные проекты:

- инвестиционный проект соответствует виду деятельности (сектору экономики) Российской Федерации, в том числе в целях строительства;

- для целей реализации инвестиционного проекта используются товары, которые в Российской Федерации или иных государствах - членах Евразийского экономического союза не производятся, либо производятся в недостаточном для реализации инвестиционного проекта количестве, либо не соответствуют техническим характеристикам реализуемого инвестиционного проекта;

- объем капиталовложений составляет не менее 250 млн. рублей.

Тарифная льгота предоставляется при помещении ввозимых товаров под таможенную процедуру выпуска для внутреннего потребления и представлении декларантом в таможенные органы РФ подтверждения.

Товары, в отношении которых предоставлена тарифная льгота, могут использоваться исключительно для целей реализации инвестиционного проекта и в период его реализации.

Тарифная льгота не применяется к подакцизным товарам, кроме оборудования, комплектующих и запасных частей к нему, сырья и материалов, используемых в технологических процессах.

(Постановление Правительства РФ от 09.05.2022 № 839 «О порядке предоставления тарифной льготы в виде освобождения от уплаты ввозной таможенной пошлины в отношении технологического оборудования, комплектующих и запасных частей к нему, сырья и материалов, ввозимых для исключительного использования на территории Российской Федерации в рамках реализации инвестиционных проектов, соответствующих приоритетному виду деятельности (сектору экономики) Российской Федерации, и об освобождении от предоставления обеспечения исполнения обязанности по уплате таможенных пошлин в отношении указанных товаров»)

- За Торгово-промышленной палатой РФ закреплены полномочия по определению торгово-промышленных палат, которые вправе свидетельствовать обстоятельства непреодолимой силы, возникшие при исполнении договоров, заключенных между российскими субъектами

предпринимательской деятельности (за исключением обстоятельств, возникших в рамках налоговых правоотношений).

ТПП РФ будет публиковать перечень указанных торгово-промышленных палат на своем официальном сайте в сети «Интернет», а также устанавливать порядок выдачи соответствующих заключений. Решения ТПП РФ о прекращении и приостановлении полномочий торгово-промышленных палат по выдаче и удостоверению, в том числе, указанных документов, подлежат опубликованию на ее официальном сайте в сети «Интернет» в день принятия такого решения.

(Федеральный закон от 01.05.2022 № 133-ФЗ «О внесении изменений в статью 15 Закона Российской Федерации "О торгово-промышленных палатах в Российской Федерации»)

- Дополнен перечень технологического оборудования, ввоз которого на территорию РФ не подлежит обложению НДС.

В указанный перечень включены:

- оборудование комплекса конвейерных технологических линий с системой автоматизированного управления для производства крупногабаритных модулей из железобетона для жилищного строительства;
- оборудование завода по производству плит МДФ производительностью 1010 куб. м в сутки.

(Постановление Правительства РФ от 27.05.2022 № 956 «О внесении изменений в перечень технологического оборудования (в том числе комплектующих и запасных частей к нему), аналоги которого не производятся в Российской Федерации, ввоз которого на территорию Российской Федерации не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость»)

ПРОВЕРКИ

- **Внесены изменения в особенности разрешительной деятельности в РФ в 2022 г.**

Постановлением Правительства РФ от 06.04.2022 № 604 вносятся изменения в приложение № 17 к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 году», в котором определены особенности процедуры аккредитации в национальной системе аккредитации.

Сроки прохождения процедуры подтверждения компетентности аккредитованных в национальной системе аккредитации лиц:

- наступающие для аккредитованных в национальной системе аккредитации испытательных лабораторий (центров) и органов инспекции, подведомственных федеральным органам исполнительной власти, с 14 марта 2022 года до 31 декабря 2022 года, переносятся на 9 месяцев;

- наступающие для иных аккредитованных лиц с 14 марта 2022 года до 1 сентября 2022 года, переносятся на 6 месяцев.

Заявление о проведении процедуры подтверждения компетентности аккредитованного лица подается не ранее чем за месяц до наступления срока, истеченного с учетом указанных выше положений.

(Постановление Правительства Российской Федерации от 06.04.2022 № 604 «О внесении изменений в приложение № 17 к постановлению Правительства Российской Федерации от 12 марта 2022 г. № 353»)

• **Постановлением Правительства РФ установлено, что федеральные органы власти, уполномоченные на ведение реестров разрешений, предусмотренных постановлением, обеспечивают внесение сведений о продлении разрешений без принятия специальных решений (приказов) и без необходимости внесения изменений в разрешение на бумажном носителе.**

К таким разрешениям отнесены:

- аттестация экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы;

- санитарно-эпидемиологические заключения (за исключением санитарно-эпидемиологических заключений на виды деятельности, работы, услуги, санитарно-эпидемиологических заключений на размещение объекта, санитарно-эпидемиологических заключений на деятельность по организации отдыха детей и их оздоровления, санитарно-эпидемиологических заключений на проектную документацию);

- аккредитация частных агентств занятости на право осуществления деятельности по предоставлению труда работников (персонала);

- разрешения на ведение работ со взрывчатыми материалами промышленного назначения, имеющих постоянный характер.

(Постановление Правительства РФ от 09.04.2022 № 626 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 марта 2022 г. № 353»)

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ И МУНИЦИПАЛЬНЫЕ КОНТРАКТЫ

• **В рамках третьего антисанкционного пакета принят Федеральный закон от 16.04.2022 № 104-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».** Изменения вносятся, в частности:

1) в Федеральный закон от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»:

А) предусматривается сокращение срока оплаты по договорам до 7 рабочих дней;

Б) установлены особенности заключения и исполнения договоров, предметом которых являются подготовка проектной документации, строительство, реконструкция и (или) капитальный ремонт объектов капитального строительства:

- до 01.01.2024 предметом контракта может быть одновременно подготовка проектной документации и (или) выполнение инженерных изысканий, выполнение работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объекта капитального строительства;

- до 01.04.2024 в случае, если проектной документацией объекта капитального строительства предусмотрено оборудование, необходимое для обеспечения эксплуатации такого объекта, предметом контракта наряду с выполнением работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объекта капитального строительства может являться поставка данного оборудования. В контракте должны быть указаны отдельно: 1) стоимость работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объекта капитального строительства и 2) стоимость поставки предусмотренного проектной документацией объекта капитального строительства оборудования, необходимого для обеспечения эксплуатации такого объекта капитального строительства;

- в описание предмета конкурентной закупки можно будет включать наименование страны происхождения товара.

2) в Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»:

А) с 01.05.2022 сокращается срок оплаты по контрактам до 7 рабочих дней с даты подписания документа о приемке;

Б) закрепляется возможность осуществления закупок в сфере строительства «под ключ», предусматривающие заключение контрактов, предметом которых может быть одновременно выполнение работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объекта капитального строительства, а также поставка оборудования, необходимого для обеспечения эксплуатации такого объекта;

В) устанавливается запрет на использование иностранной валюты при определении и обосновании начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), за исключением случая обоснования и определения таких цен заказчиком, осуществляющим деятельность на территории иностранного государства;

Г) расширяется перечень заказчиков, при осуществлении закупок товаров, работ, услуг, которыми применяются закрытые конкурентные способы определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей), путем наделения Правительства РФ полномочиями по включению в него заказчиков, в отношении которых введены санкции и меры ограничительного характера;

Д) предусматривается, что до 31 декабря 2022 года заказчик вправе не устанавливать требование обеспечения исполнения контракта, обеспечения гарантийных обязательств в извещении об осуществлении закупки, приглашении, документации о закупке, проекте контракта. Указанные положения не применяются, если контрактом предусмотрена выплата аванса

и при этом расчеты в части аванса не подлежат казначейскому сопровождению.

(Федеральный закон от 16.04.2022 № 104-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»)

• **Определены порядок и случаи изменения существенных условий государственных и муниципальных контрактов по строительству.** В том числе установлена возможность увеличения цены контракта более чем на 30%.

Установлены случаи изменения существенных условий контрактов в 2022 году при возникновении в ходе их исполнения независимых от сторон контракта обстоятельств, влекущих невозможность его исполнения. Так, допускаются:

- изменение (продление) срока исполнения контракта, в том числе в связи с необходимостью внесения изменений в проектную документацию, включая контракт, срок исполнения которого ранее изменялся;

- изменение объема и (или) видов выполняемых работ по контракту, спецификации и типов оборудования, предусмотренных проектной документацией;

- изменения, связанные с заменой строительных ресурсов на аналогичные строительные ресурсы, в том числе в связи с внесением изменений в проектную документацию;

- изменение отдельных этапов исполнения контракта, в том числе наименования, состава, объемов и видов работ, цены отдельного этапа исполнения контракта;

- установление условия о выплате аванса или об изменении установленного размера аванса;

- изменение порядка приемки и оплаты отдельного этапа исполнения контракта, результатов выполненных работ.

С целью изменения существенных условий контракта:

- поставщик (подрядчик, исполнитель) направляет заказчику в письменной форме соответствующее предложение с приложением информации и документов, обосновывающих такое предложение, а также подписанного проекта соглашения об изменении условий контракта;

- заказчик в течение 10 рабочих дней со дня, следующего за днем поступления указанного предложения направляет поставщику (подрядчику, исполнителю) подписанное соглашение об изменении условий контракта и включает информацию об изменении контракта в реестр контрактов, либо в письменной форме отказ об изменении существенных условий контракта с обоснованием такого отказа.

(Постановление Правительства Российской Федерации от 16.04.2022 № 680 «Об установлении порядка и случаев изменения существенных условий государственных и муниципальных контрактов, предметом которых является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту,

сносу объекта капитального строительства, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия»)

- **Уточняется порядок расчета коэффициента корректировки цены контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства.**

Предусмотрено, что в случае, если сметная стоимость объектов капитального строительства, использованная при определении НМЦК, определена с использованием индекса изменения сметной стоимости, не отражающего специфику строительства объекта капитального строительства, то для определения сметной стоимости всех работ в уровне цен утвержденной проектной документации используется индекс изменения сметной стоимости, соответствующий индексам изменения сметной стоимости, наиболее полно отражающим специфику объекта капитального строительства.

В этом случае для расчета сметной стоимости всех работ в уровне цен утвержденной проектной документации осуществляется пересчет сметной стоимости из базисного уровня цен (по состоянию на 1 января 2000 года) в уровень цен на дату первого опубликования индексов изменения сметной стоимости, наиболее полно отражающих специфику объекта капитального строительства.

В случае, если год выполнения расчета соответствует году первого опубликования индексов изменения сметной стоимости, наиболее полно отражающих специфику объекта капитального строительства, а также в случае если указанные индексы впервые опубликованы Минстроем России до 1 июня 2019 года, то при расчете сметной стоимости всех работ в уровне цен утвержденной проектной документации используются показатели сметной стоимости строительно-монтажных работ, предусмотренные сметной документацией, входящей в состав утвержденной заказчиком проектной документации, без ее пересчета. При этом сметная стоимость строительных материалов и (или) оборудования, принятых в сметной документации по фактической стоимости на основании прейскурантов, коммерческих предложений, прайс-листов, при определении сметной стоимости всех работ в уровне цен утвержденной проектной документации пересчету не подлежит.

(Приказ Минстроя России от 25.02.2022 № 124/пр «О внесении изменения в Методику составления сметы контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, утвержденную приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 23 декабря 2019 г. № 841/пр»)

- **Региональный оператор может уплачивать в качестве аванса более чем тридцать процентов стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случаях и порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.**

(Федеральный закон от 01.05.2022 № 124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»)

- **Возможно увеличение размера аванса по договору о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД до 50% стоимости работ.**

Если в проекте договора о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД предусмотрено условие о казначейском сопровождении расчетов или условие о банковском сопровождении договора, заказчик сможет предусматривать выплату аванса в размере:

- до 80% стоимости соответствующего вида работ в целях закупки подрядной организацией товаров (материалов, оборудования), на основании документа, подтверждающего приемку подрядной организацией указанных товаров;
- не более 50% стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах - в иных целях.

Кроме того, постановлением предусмотрена возможность увеличения цены договора не более чем на 30%, по соглашению сторон, в связи с увеличением стоимости строительных ресурсов.

(Постановление Правительства РФ от 05.05.2022 № 813 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»)

- **Правительством РФ расширен перечень случаев, при наличии которых заказчик вправе заключить контракт жизненного цикла.**

Контракт жизненного цикла будет заключаться также в случае закупки самоходных машин и других видов техники.

Такой контракт предусматривает поставку товара или выполнение работы, последующие обслуживание и при необходимости эксплуатацию в течение срока службы, ремонт или утилизацию товара или созданного в результате выполнения работы объекта.

(Постановление Правительства РФ от 09.05.2022 № 838 «О внесении изменения в пункт 1 постановления Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2013 г. № 1087»)

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

- **Меры поддержки программы «Льготная ипотека»:**

- С 1 апреля максимальный размер кредита в рамках программы «Льготная ипотека» будет увеличен с 3 млн до 12 млн рублей на покупку новостроек в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях. Для остальных регионов предельный размер кредита вырастет с 3 млн до 6 млн рублей. По сельской и дальневосточной ипотечным программам ставки также останутся на прежнем уровне – 3% и 2% соответственно.

(Постановление Правительства Российской Федерации от 29.03.2022 № 508 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»)

- Снижение процентной ставки по программе «Льготная ипотека» с 12 до 9%, а также продление действия программы до конца 2022 года.

- Сочетание льготной ипотеки на новостройки под 9% с рыночной или другой субсидированной, и благодаря этому можно увеличить максимальную сумму кредита до 30 млн рублей в четырех субъектах России (Москва, Подмосковье, Санкт-Петербург и Ленобласть) и до 15 млн рублей в остальных субъектах РФ.

(Постановление Правительства Российской Федерации от 30.04.2022 № 806 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»)

• Застройщикам жилья предоставляются льготные условия кредитования.

Механизм господдержки подразумевает готовность банков предоставлять застройщикам кредиты по ставке не выше 15% годовых. В этом случае на возмещение недополученных доходов банку будет выделяться субсидия, покрывающая 7,5% ставки. Таким образом, государство одновременно сможет поддержать как банки, так и застройщиков.

Льготные условия кредитования предоставляются не только по низкомаржинальным проектам, но и по иным проектам жилищного строительства. Субсидирование ставки по кредитным договорам, осуществляется при соблюдении всех условий, указанных в постановлении Правительства РФ от 31.03.2022 № 534:

1) по кредитным договорам, заключенным в целях реализации проекта жилищного строительства, являющегося низкомаржинальным, при условии:

– валютой кредитного обязательства является рубль;
– кредитный договор заключен с 17 января 2021 г. по 31 мая 2022 г. (включительно);

– заемщиком по кредитному договору является юридическое лицо, являющееся застройщиком в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ;

– рассчитанные на дату предоставления кредита прогнозные денежные потоки проекта жилищного строительства, рассчитанные без учета временной стоимости денег, накопленным итогом за весь период действия кредитного договора, заключенного застройщиком, а также иные денежные средства, которые могут быть использованы застройщиком для исполнения им обязательств заемщика по полученному им кредиту, превышают сумму основного долга и процентов по кредиту за весь период действия кредитного договора менее чем в 1,15 раза, но не менее чем в 1,05 раза;

– реализация проекта жилищного строительства осуществляется на территории субъекта РФ, входящего в состав Дальневосточного федерального округа, либо на территории субъекта РФ, среднедушевые денежные доходы населения в котором ниже на 15 и более процентов среднедушевых денежных доходов населения в целом по Российской Федерации, по данным Федеральной службы государственной статистики за I квартал 2021;

– на дату заключения кредитного договора планируемая стоимость строительства (создания) проекта жилищного строительства в соответствии с проектной декларацией не превышает 800 млн. рублей;

– привлечение заемщиком денежных средств всех участников долевого строительства в связи с реализацией проекта жилищного строительства осуществляется с размещением таких средств на счетах эскроу;

– у заемщика отсутствуют проекты жилищного строительства, включенные в единый реестр проблемных объектов;

– кредитной организации установлен лимит средств на возмещение недополученных доходов в объеме, определенном решением Комиссии, а возможность получения возмещения недополученных доходов по кредитному договору согласована Комиссией до 30 июня 2022 г.;

– заемщик не имеет неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов и процентов (применительно к кредитным договорам, заключенным до 25 декабря 2021 г. (включительно), - по состоянию на 1-е число месяца, за который осуществляется возмещение; применительно к кредитным договорам, заключенным после 25 декабря 2021 г., - по состоянию на 1-е число месяца, предшествующего месяцу заключения кредитного договора);

– заемщик не находится в процессе реорганизации, ликвидации, в отношении заемщика не введена процедура банкротства, деятельность заемщика не приостановлена (применительно к кредитным договорам, заключенным до 25 декабря 2021 г. (включительно), - по состоянию на 1-е число месяца, за который осуществляется возмещение; применительно к кредитным договорам, заключенным после 25 декабря 2021 г., - по состоянию на 1-е число месяца, предшествующего месяцу заключения кредитного договора, а также по состоянию на 1-е число месяца, за который осуществляется возмещение).

2) по кредитным договорам, заключенным в целях жилищного строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ:

– валютой кредитного обязательства является рубль;

– кредитный договор заключен не позднее 31 декабря 2022 г. (включительно);

– процентная ставка в течение периода возмещения недополученных доходов (начиная с 1-го числа месяца, за который осуществляется возмещение):

- по кредитному договору, заключенному после 04.04.2022, не превышает 15 процентов годовых;
- по кредитному договору, заключенному до 04.04.2022, установлена на основании заключенного между кредитной организацией и заемщиком дополнительного соглашения в размере не более 15 процентов годовых, либо при условии, что кредитная организация не повышала процентную ставку по такому договору выше 15 процентов в одностороннем порядке;
- заемщиком по кредитному договору является юридическое лицо, являющееся застройщиком в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ;
- реализация проекта жилищного строительства осуществляется на территории Российской Федерации;
- первичное размещение проектной декларации осуществлено не позднее 31 декабря 2023 г. (включительно);
- привлечение заемщиком денежных средств всех участников долевого строительства осуществляется с размещением таких средств на счетах эскроу;
- у заемщика отсутствуют проекты жилищного строительства, включенные в единый реестр проблемных объектов;
- кредитной организации в течение периода возмещения не возмещаются по кредитному договору недополученные доходы в соответствии с Правилами предоставления субсидий из федерального бюджета, а строительство сопутствующих объектов инфраструктуры в рамках проекта жилищного строительства не финансировалось в соответствии с Правилами финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры;
- для проектов жилищного строительства, по которым первичное размещение проектной декларации в системе осуществлено до 04.04.2022, изменение (увеличение) планового срока передачи заемщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства не превышает 9 месяцев относительно соответствующего срока, указанного в проектной декларации при первичном размещении в системе.

3) по кредитным договорам, заключенным в иных целях, связанных с реализацией проектов жилищного строительства, не указанных в пунктах 1 и 2:

- а) валютой кредитного обязательства является рубль;
- б) кредитный договор заключен:
 - не позднее 31 декабря 2022 г. (включительно) на цели: приобретение земельного участка (права аренды) для реализации проектов жилищного строительства и строительства сопутствующих объектов инфраструктуры;

подготовка и получение исходно-разрешительной документации, осуществление предпроектных работ и получение разрешения на строительство, а также выполнение строительно-монтажных, направленных на реализацию проекта жилищного строительства и (или) исполнение обязательств заемщика по договорам КРТ и (или) иным договорам, предусматривающим обязательства по строительству и передаче в государственную (муниципальную) собственность жилых и нежилых помещений, а также объектов инфраструктуры;

приобретение акций (долей) юридических лиц, которым принадлежат земельные участки или права аренды на земельные участки, на которых будет осуществлена реализация проекта жилищного строительства;

рефинансирование ранее понесенных затрат, предоставление и (или) погашение займов иным юридическим лицам на цели, указанные в настоящем пункте, при условии наличия обязательства по передаче земельного участка в залог кредитной организации в качестве обеспечения по кредитному договору;

– не позднее 04.04.2022 на иные цели при выполнении одного или нескольких из следующих условий:

указание в кредитном договоре в качестве источника платежа средств от реализации договоров участия в долевом строительстве проекта жилищного строительства;

наличие обязательств по обеспечению в виде залога земельного участка, приобретенного в целях реализации проекта жилищного строительства и (или) иных объектов недвижимости;

кредитный договор содержит описание параметров проекта жилищного строительства.

в) и иные требования, указанные в Постановлении Правительства РФ №534.

(Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2022 № 534 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 г. № 629»)

• Введен мораторий на меры ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

Так, в период с 29.03.2022 до 31.12.2022 не начисляются:

- неустойка в случае нарушения срока внесения платежа участником долевого строительства в соответствии с частью 6 статьи 5 и частью 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ;

- проценты, подлежащие уплате участнику долевого строительства в случае расторжения договора в соответствии с частями 2 и 6 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

При определении размера убытков, предусмотренных статьей 10 Федерального закона № 214-ФЗ не учитываются убытки, причиненные в указанный период.

Застройщик может получить отсрочку до 31.12.2022:

- по уплате штрафных санкций, если требование предъявлено до 29 марта 2022 года;

- включению объекта в реестр проблемных, если основания для его включения в такой реестр возникли в период с 29 марта по 31 декабря 2022 года.

(Постановление Правительства от 26.03.2022 № 479 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве»)

• Установлен временный порядок расчета размера процентов, неустойки и иных финансовых санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по отдельным договорам участия в долевом строительстве.

С 25 февраля до 31 декабря 2022 года включительно размер процентов, неустойки (штрафов, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве, в отношении которых не применяются особенности, предусмотренные пунктом 1 Постановления Правительства РФ от 26.03.2022 № 479, исчисляется исходя из текущей ключевой ставки, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки, действовавшей по состоянию на 25 февраля 2022 года.

Временный порядок, а также указанные выше особенности применяются в том числе к правоотношениям, возникшим из договоров участия в долевом строительстве, заключенных до 29 марта 2022 года.

(Постановление Правительства РФ от 17.05.2022 № 890 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479»)

• Приняты меры, направленные на сохранение темпов расселения из аварийного жилья.

У регионов появится возможность сохранить темпы расселения аварийного жилья благодаря перераспределению средств Фонда содействия реформированию ЖКХ. Корректировка позволит регионам уже сейчас использовать средства федерального бюджета, предусмотренные на 2023 и 2024 годы для сокращения непригодного для проживания фонда. Регионы получили право рассчитывать стоимость расселения аварийного жилья исходя

из текущей средней рыночной стоимости одного квадратного метра. До сих пор использовались показатели 2019 года.

(Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 570 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 16 марта 2019 г. № 278»)

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ

• **Предусматриваются особенности подготовки документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию, в частности:**

1) На 1 год продлевается срок действия разрешений на строительство, который истекает в период с 12.04.2022 до 01.08.2022;

2) Экспертиза проектной документации проводится в соответствии с требованиями на дату выдачи ГПЗУ или утверждения проекта планировки территории, если в период с 12.04.2022 до 01.01.2023 истекает полтора года с даты выдачи ГПЗУ или с даты утверждения проекта планировки, на основании которых проектная документация была подготовлена.

3) На 1 год продлевается срок использования информации, указанной в ГПЗУ, для целей подготовки проектной документации, выдачи разрешения на строительство и внесения в него изменений, если такой срок истекает в период с 12.04.2022 по 01.01.2023.

4) В период с 12.04.2022 по 01.01.2023:

- в целях подготовки документации по планировке территории и внесения в нее изменений не требуется принятия соответствующего решения;

- срок согласования документации по планировке территории и изменений в нее сокращен до 10 рабочих дней;

- для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется, в частности, ГПЗУ, акт приемки объекта капитального строительства, акт, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации.

(Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию»)

• **Упрощается порядок проведения государственной экспертизы проектной документации.** Он позволит как минимум на три месяца сократить сроки реализации проектов.

Так, в случае если застройщик заменил указанные в проекте стройматериалы на не уступающие по качеству аналоги, повторная экспертиза

будет проведена бесплатно, а сроки её проведения практически во всех случаях уменьшатся вдвое и составят 14 рабочих дней.

Если же замена стройматериалов на аналоги не привела к увеличению стоимости строительства более чем на 30%, повторная экспертиза проекта проводиться не будет.

Кроме того, для объектов, имеющих приоритетное значение, проверка соблюдения экологических требований и требований в области сохранения объектов культурного наследия будет обеспечена в рамках государственной экспертизы проектной документации.

Организации, проводящие государственную экспертизу проектной документации, продлевают сроки проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, представленных для проведения экспертизы до 31 декабря 2022 года, на основании заявления застройщика, технического заказчика или лица, обеспечившего выполнение инженерных изысканий и (или) подготовку проектной документации в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 статьи 48 ГрК РФ. Такое продление допускается неоднократно.

Особенности распространяются на правоотношения, связанные с внесением изменений в проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий, получившие положительное заключение государственной экспертизы до 14 апреля 2022 года, а также возникшие на основании заявлений застройщиков, технических заказчиков и лиц, обеспечивших выполнение инженерных изысканий и (или) подготовку проектной документации в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 статьи 48 ГрК РФ, поданных с 14 апреля 2022 года по 31 декабря 2022 года.

(Постановление Правительства Российской Федерации от 04.04.2022 № 579 «Об установлении особенностей внесения изменений в проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий, получившие положительное заключение государственной экспертизы, в том числе в связи с заменой строительных ресурсов на аналоги, особенностей и случаев проведения государственной экспертизы проектной документации»)

• Установлены особенности тарифообразования в сфере теплоснабжения и водоснабжения в 2022 и 2023 г.

Постановлением Правительства РФ от 04.04.2022 № 582 определены особенности установления (корректировки) тарифов регулируемых организаций в сфере теплоснабжения, сфере водоснабжения и водоотведения в 2022 и 2023 годах в случае неисполнения обязательств по созданию и (или) реконструкции, модернизации объекта концессионного соглашения и (или) реализации инвестиционной программы в 2022 году.

(Постановление Правительства Российской Федерации от 04.04.2022 № 582 «Об особенностях установления (корректировки) тарифов регулируемых организаций в сфере теплоснабжения, сфере водоснабжения и водоотведения в 2022 и 2023 годах»)

• Определены особенности регулирования земельных отношений в 2022 г.

Постановление Правительства РФ от 09.04.2022 № 629 принято в соответствии с ч.1 ст.8 ФЗ от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» и предусматривает, в частности:

- возможность мены земельного участка в частной собственности на земельный участок в государственной или муниципальной собственности, если участок в частной собственности необходим для реализации масштабного инвестиционного проекта;

- земельные участки из государственной или муниципальной собственности могут предоставляться гражданам РФ или российским юридическим лицам в аренду без торгов для деятельности по производству продукции в рамках импортозамещения;

- сокращаются сроки отдельных процедур, предусмотренных Земельным кодексом РФ, например, до 14 календарных дней (ранее 1 месяц) сокращается срок утверждения схемы расположения при разделе земельного участка.

(Постановление Правительства Российской Федерации от 09.04.2022 № 628 «Об особенностях реализации национальных проектов (программ), федеральных проектов, ведомственных проектов и региональных проектов в условиях геополитического и санкционного давления на развитие российской экономики»)

• Расширен перечень видов подготовительных работ, не причиняющих существенного вреда окружающей среде и ее компонентам, которые могут выполняться до выдачи разрешения на строительство объекта федерального, регионального или местного значения со дня направления проектной документации на экспертизу.

Например, в перечень включены следующие работы:

- осушение территории строительной площадки, понижение уровня грунтовых вод;

- искусственное понижение уровня грунтовых вод, осушение территории, устройство каналов и дренажей;

- устройство крановых путей;

- инженерная подготовка территории в границах ранее предоставленных земельных участков (их частей);

- разведочное бурение и исследование грунта при наличии лицензии на пользование недрами;

- защита трубопровода от коррозии (изоляционное покрытие, электрохимическая защита).

(Постановление Правительства РФ от 16.05.2022 № 880 «О внесении изменений в перечень видов подготовительных работ, не причиняющих существенного вреда окружающей среде и ее компонентам, которые могут выполняться до выдачи разрешения на строительство объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения со дня

направления проектной документации указанных объектов на экспертизу такой проектной документации»).

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРИОРИТЕТНЫХ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ПРОЕКТОВ

• **Вводится понятие приоритетных инфраструктурных проектов, вместо «магистральной инфраструктуры».**

Под приоритетными инфраструктурными проектами по модернизации и расширению транспортной, промышленной и иной инфраструктуры понимаются проекты по строительству объектов инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, определенных в соответствии с Федеральным законом 31.07.2020 № 254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Новые объекты инфраструктуры:

- магистральные газопроводы, нефтепроводы, нефтепродуктопроводы, а также объекты магистральной инфраструктуры, строительство, реконструкция которых осуществляются в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации комплексным планом модернизации и расширения магистральной инфраструктуры;

- объекты социальной инфраструктуры, строительство, реконструкция которых осуществляются с привлечением средств бюджетов бюджетной системы РФ, средств юридических лиц, созданных РФ, субъектами РФ, юридических лиц, доля РФ, субъектов РФ в уставных (складочных) капиталах которых составляет более 50 процентов, в целях сокращения дефицита таких объектов на территориях субъекта РФ, муниципального образования;

- объекты промышленной инфраструктуры, строительство, реконструкция которых осуществляются в целях создания, внедрения и развития импортозамещающих, ресурсосберегающих, экологически безопасных технологий, производства продукции, не имеющей российских аналогов, производства инновационных, энергоэффективных строительных материалов.

Соответствующие изменения в части названия вносятся в Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон от 23.11.1995 № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе», Федеральный закон от 01.05.1999 № 94-ФЗ «Об охране озера Байкал», Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

(Федеральный закон от 01.05.2022 № 124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»)

- **Расширен перечень объектов инфраструктуры, строительство (реконструкцию) которых осуществит Правительство РФ.**

Предусмотрено, что применение механизма инфраструктурных облигаций позволит также профинансировать строительство (реконструкцию) объектов инфраструктуры городских и сельских территорий: объектов социальной инфраструктуры, сетей инженерно-технического обеспечения, общественных пространств, объектов, предназначенных для освещения территорий городских и сельских поселений и др.

Кроме этого, документом уточнены критерии отбора концессионных проектов и проектов государственно-частного партнерства для предоставления займов. Установлено, что займы на цели проектирования, строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры будут предоставляться на основании концессионных проектов и проектов государственно-частного партнерства со сроком реализации до 49 лет.

Также с 20 до 10 процентов стоимости проекта снижен размер направляемых на финансирование такого проекта собственных средств для инвестора, осуществляющего его реализацию на территории Дальневосточного федерального округа или Арктической зоны РФ.

(Постановление Правительства РФ от 05.05.2022 № 816 «О внесении изменений в Правила финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования»)

Председатель Научно-консультативной комиссии



М.В. Федорченко