

РЕЗОЛЮЦИЯ
онлайн-конференции, посвященной мерам поддержки субъектов
малого и среднего предпринимательства в области обеспечения
правового регулирования управления недвижимостью,
земельных отношений, а также приватизации
и государственно-частного партнерства

23 апреля 2020 года

г. Москва

Проведя с участием депутатов Государственной Думы, представителей заинтересованных федеральных органов исполнительной власти, профессиональных объединений, бизнес-сообщества, экспертов онлайн-конференцию, посвященную мерам поддержки предпринимателей в области управления недвижимостью, земельных отношений, а также приватизации и государственно-частного партнерства в целях преодоления экономических последствий коронавирусной инфекции в России, Комитет считает целесообразным реализацию следующих первоочередных мер:

1) в сфере земельных отношений:

- обеспечить возможность продления договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без проведения торгов на срок до 3 лет;

- обеспечить возможность продления разрешений на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута (в том числе сохранение действующей схемы размещения нестационарных торговых объектов, утверждаемой в соответствии со статьей 10 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», а также продление договоров на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, предусмотренных статьей 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе»);

- обеспечить проведение аукционов на право заключения договоров аренды и купли-продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в электронном виде, в том числе по ранее объявленным аукционам, определив при этом случаи, в которых отсутствует необходимость проведения повторной оценки стоимости земельных участков для целей определения начальной цены аукциона.

Участники мероприятия заявили также о целесообразности принятия следующих мер, которые, по мнению Комитета, могут быть реализованы при условии их дополнительной проработки:

- проработать с Минфином России вопросы изменения методики определения налоговой базы от кадастровой стоимости объектов недвижимости (налог на имущество организаций, земельный налог), а также возможность приостановки взимания указанных налогов на определенный срок;

- установить максимальный порог увеличения налоговой базы при расчете налога на имущество организаций и земельного налога от кадастровой стоимости объектов недвижимости в 10 % в год;

- приостановить взимание государственной пошлины за регистрацию дополнительных соглашений о продлении договоров аренды государственного и муниципального недвижимого имущества, заключаемых в рамках поддержки предпринимательства;

- рекомендовать Росреестру обеспечить доступ застройщиков к сервисам прямого доступа для совершения регистрационных действий в едином государственном реестре недвижимости в режиме онлайн;

2) в сфере управления недвижимым имуществом:

- отметить высокий риск банкротства собственников недвижимого имущества в случае наделения арендаторов правом расторжения договора аренды в одностороннем порядке, в том числе из-за наличия у арендодателей значительных обязательств перед банками по кредитам, привлеченным под проекты в сфере коммерческой недвижимости, а также сохранения неизменными для арендодателей не только платежей по кредитам, но и затрат на содержание и обслуживание недвижимого имущества на фоне падения выручки у многих собственников коммерческой недвижимости более чем на 50 процентов;

- рекомендовать арендодателям - собственникам коммерческой недвижимости и правообладателям публичного имущества (публичным предприятиям и учреждениям) заключать дополнительные соглашения с субъектами МСП по отсрочке арендных платежей и оплаты ее равными частями в течение последующих двух лет;

- предусмотреть для субъектов МСП, арендующим для целей своей деятельности коммерческую недвижимость, возможность направлять собственникам-арендодателям ходатайство об отсрочке и/или рассрочке внесения арендных платежей, обусловленное воздействием на их финансовое положение факторов непреодолимой силы. В случае не достижения договоренности с арендодателем в течение 30 дней со дня направления

указанного ходатайства, разрешить таким арендаторам обращаться в арбитражный суд, который вправе принять соответствующее решение с учетом текущей ситуации и финансового состояния конкретного арендатора-субъекта МСП;

- рекомендовать организациям, предоставляющим коммунальные услуги ЖКХ (в том числе сбытовым и ресурсоснабжающим) по ходатайству субъекта МСП, пострадавшего от экономических последствий коронавирусной инфекции в России, заключать соглашения об отсрочке или рассрочке оплаты коммунальных услуг потребителями с учетом индивидуальных особенностей ситуации, характеристик и финансовых показателей деятельности конкретного потребителя коммунальных услуг;

- предоставить субъектам МСП, прекращающим ведение бизнеса, право на досрочное расторжение договоров аренды в одностороннем порядке без выплаты арендодателю причитающихся в таких случаях штрафов, неустоек, процентов и иных платежей.

Также участники конференции обсудили возможность принятия следующих мер:

- рассмотреть возможность освобождения арендаторов-субъектов МСП на срок закрытия (на период вынужденной приостановки деятельности) от оплаты в полном объеме или частично предусмотренных договором аренды платежей с возможностью предоставления арендодателю компенсационных выплат из бюджетных средств;

- разработать и ввести в действие программу льготного кредитования субъектов МСП для целей сохранения в кризисный и посткризисный период функционального назначения и обеспечения эксплуатации коммерческой недвижимости, предназначенной для ведения бизнеса;

- рекомендовать в кратчайшие сроки принять законодательный акт, вносящий коррективы в существующую систему оценки кадастровой стоимости коммерческой недвижимости;

3) в сфере ГЧП/МЧП:

- расширить перечень оснований для пересмотра условий концессионных соглашений и соглашений о ГЧП/МЧП, дополнив их обстоятельствами, связанными с пандемией и финансово-экономическим кризисом, позволяющим участникам соглашения внести коррективы в условия и обязательства сторон, избежав судебного разбирательства и претензий со стороны контрольно-надзорных органов;

- исключить необходимость предварительного согласования с антимонопольными органами изменения условий концессионных соглашений на период кризиса (ограничившись государственным надзором в

соответствующей сфере) либо сделать обязательным согласование только существенных условий соглашения, являющихся критериями конкурса.

Кроме того, поступило предложение на региональном и муниципальном уровне расширить сферу применения на долгосрочной (не менее 5 лет) основе механизма ГЧП/МЧП. В частности, определить в качестве объекта соглашения создание частным партнером (прежде всего, субъектом МСП) на базе предоставляемого имущества предприятий по производству товаров первой необходимости или оказанию общественно полезных услуг в соответствии с заданием (количество занятых на производстве, объем и качество продукции) публично-правового образования. При этом публичный партнер должен принять на себя в качестве существенных условий соглашения обязательство по обеспечению частному партнеру (субъекту МСП) минимально гарантированного дохода и оказанию имущественной поддержки.

Также было предложено рассмотреть возможность оказания финансовой поддержки небольших ГЧП/МЧП-проектов путем софинансирования мероприятий по созданию или реконструкции инфраструктурных объектов путем предоставления межбюджетных трансфертов регионам и муниципальным образованиям из федерального бюджета;

4) в сфере долевого строительства:

- ускорить принятие подзаконных актов, обеспечивающих возможность использования застройщиками, осуществляющими расселение ветхого и аварийного жилья, механизма субсидирования за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства понесенных ими расходов в размере до 25 процентов нормативной стоимости переселения, рассчитанной исходя из общей площади жилых помещений, из которых осуществлено переселение граждан, и нормативной стоимости квадратного метра (пункт 4 части 6 статьи 16 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»);

- уточнить критерии отнесения застройщиков к субъектам малого и среднего предпринимательства в части отмены ограничения на участие в их капитале юридических лиц, не являющихся субъектами малого и среднего предпринимательства (подпункт «а» пункта 1 части 1.1 статьи 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»);

- в условиях введенных ограничений на работу МФЦ с физическими и юридическими лицами предлагается обеспечить возможность электронного

взаимодействия застройщиков напрямую с территориальными органами Росреестра, минуя МФЦ;

- пересмотреть размеры государственной пошлины, взимаемый с застройщиков за вынужденную регистрацию права собственности на жилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома.

Также участники мероприятия обсудили возможность временного снижения ставки земельного налога или размера арендной платы, уплачиваемых за земельные участки, на которых ведется строительство многоквартирных домов или иных объектов недвижимости с привлечением средств участников долевого строительства.

С учетом изложенного, участники мероприятия приняли решение:

1. Направить настоящую Резолюцию в Комиссию Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации по вопросам поддержки малого и среднего предпринимательства, а также профильные федеральные органы исполнительной власти.

2. Комитету Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям внести на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации соответствующие законодательные инициативы.

