



**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*

03.07.2020 № 25487-НС/07

На № _____ от _____

Председателю
Общественного совета
при Министерстве строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации

С.В. Степашину

Уважаемый Сергей Вадимович!

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело Ваше письмо от 18 мая 2020 г. № ОС-2019/6.106 (вх. Минстроя России от 20 мая 2020 г. № 47248/МС) рассмотрело предложения членов Ассамблеи региональных Общественных советов по мерам поддержки строительной отрасли и сообщает.

О расширении перечня системообразующих предприятий регионального значения сообщаем следующее.

В соответствии с пунктом 10 перечня поручений Президента Российской Федерации Пр-639 по итогам совещания с полномочными представителями Президента в федеральных округах, высшим должностным лицам (руководителям высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации, с учётом реализации Правительством Российской Федерации мероприятий, предусмотренных подпунктом «б» пункта 1 перечня поручений Президента Российской Федерации от 28 марта 2020 г. № Пр-586, поручено определить перечни системообразующих организаций, требующих государственной поддержки в условиях угрозы распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19), и обеспечивать регулярную актуализацию этих перечней.

При этом, подпунктом «б» пункта 1 перечня поручений Президента Российской Федерации № Пр-586 Правительству Российской Федерации поручено определить перечень отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в том числе в результате распространения новой коронавирусной инфекции, организовать постоянный мониторинг экономической ситуации в Российской Федерации, по результатам которого обеспечивать регулярную актуализацию указанного перечня.

Строительная отрасль к перечню пострадавших отраслей не отнесена.

Регионами формируются свои перечни системообразующих организаций, на которые распространяются меры региональной поддержки.

Минстроем России сформирован перечень из 76 организаций (групп компаний), включенных в перечень системообразующих организаций российской экономики, с присутствием организаций в более 50 регионах. На данные организации возможно распространение мер государственной поддержки, предусмотренных действующими нормативными правовыми актами.

По вопросу использования средств, внесенных в компенсационные фонды саморегулируемых организаций для предоставления займов членам таких организаций в целях выдачи зарплаты сотрудникам и строительства жилья в рамках Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), сообщаем следующее.

В настоящее время проектом «Общенационального плана действий, обеспечивающего восстановление занятости населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения» предусмотрены общесистемные меры поддержки строительной отрасли, в том числе связанные с деятельностью саморегулируемых организаций.

Вместе с тем, 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» внесены изменения в Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», предусматривающие до 1 января 2021 года, в целях оказания поддержки членам саморегулируемых организаций в связи с распространением новой коронавирусной инфекции, возможность предоставления саморегулируемыми организациями займов своим членам за счет средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств таких организаций в соответствии с гражданским законодательством. Предельные размеры таких займов для одного члена саморегулируемой организации, предельные значения процентов за пользование такими займами, предельный срок их предоставления, цели их предоставления, требования к членам саморегулируемых организаций, которым могут быть предоставлены указанные займы, и порядок контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам, определяются Правительством Российской Федерации. Объем займов, предоставленных саморегулируемой организацией, не может превышать 50 процентов от общего объема средств ее компенсационных фондов.

В части вопросов, связанных с отменой налога на имущество для квартир, введенных в эксплуатацию в 2019 году и нереализованных в 2020 году, а также отменой стоимости аренды (налога) на земельные участки, используемые для строительства жилья и социальных объектов сроком на 12 месяцев, сообщаем следующее.

В соответствии с протоколом заседания президиума (штаба) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации под председательством заместителя Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллина от 2 апреля 2020 г. № 2кв высшим должностным лицам (руководителям высших исполнительных органов государственной власти) рекомендовано принять антикризисные планы поддержки предприятий строительной отрасли, в том числе предусматривающие снижение арендной платы за земельные участки, снижение земельного налога, а также снижение налоговой нагрузки по упрощенной системе налогообложения для предприятий строительной отрасли.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10 мая 2020 г. № 651 «О мерах поддержки системообразующих организаций» утверждены меры поддержки таких организаций Российской экономики, к которым также отнесены организации в сфере строительства и ЖКХ, предусматривающие в том числе отсрочку (рассрочку) по уплате налогов, авансовых платежей по налогам в соответствии с Правилами предоставления отсрочки (рассрочки) по уплате налогов, авансовых платежей по налогам и страховых взносов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2020 г. № 409 «О мерах по обеспечению устойчивого развития экономики».

О субсидировании процентной ставки по кредитам для застройщиков сообщаем следующее.

Во исполнение поручения Президента Российской Федерации от 22 апреля 2020 г. № Пр-699, по итогам проведенного совещания по вопросам развития строительной отрасли, Минстроем России разработаны мероприятия по возмещению кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства.

Мероприятия направлены на повышение доступности банковских кредитов, в том числе путем компенсации процентных ставок по кредитам, выдаваемым организациям строительной отрасли, которые сохраняют численность занятых работников и предоставили обязательства по завершению строительства многоквартирных домов, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2020 и 2021 гг.

Правила программы утверждены постановлением от 30 апреля 2020 г. № 629 «Об утверждении Правил возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства» (далее – Правила). Оператор программы является ДОМ.РФ.

Указанными правилами установлен порядок возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов строительства одного или нескольких многоквартирных домов, строительство которых осуществляется застройщиком в пределах одного или нескольких разрешений на строительство в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, независимо от формы привлечения денежных средств участников долевого строительства, как по проектам строительства с использованием счетов эскроу, так и по проектам строительства без использования счетов эскроу.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации, возмещение недополученных доходов будет осуществляться в размере разницы между процентной ставкой по кредитному договору и ключевой ставкой Центрального

банка Российской Федерации по состоянию на первый день календарного месяца, за который производится возмещение.

В рамках разработанной программы предлагается субсидировать ставку по кредитам застройщиков путем осуществления выплат кредитным организациям для возмещения недополученных ими доходов в результате предоставления застройщикам целевых кредитов на строительство жилья по льготной ставке.

Правительством Российской Федерации принято решение о предоставлении в 2020 году из резервного фонда Правительства Российской Федерации бюджетных ассигнований АО «ДОМ.РФ» в размере 12 млрд. рублей на цели реализации мероприятий, направленных на доступность банковских кредитов организациям строительной отрасли.

В целях принятия решения о возможности осуществления выплаты возмещения недополученных доходов, Минстроем России создана Межведомственная комиссия по принятию решений о возмещении кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства (далее - Комиссия).

В состав Комиссии вошли представители Минэкономразвития России, ФСБ России, Росреестра, Пенсионного фонда России.

Приказом Минстроя России от 18 мая 2020 г. № 265/пр «О создании и организации работы Межведомственной комиссии по принятию решений о возмещении кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства» (далее – Приказ № 265/пр) (зарегистрирован в Минюсте России за № 58473 от 26 мая 2020 г.) утверждено положение о межведомственной комиссии и положение о порядке принятия межведомственной комиссией решений о возмещении кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства.

Приказом № 265/пр прописаны основные критерии и требования, в соответствии с которыми будет вынесено решение о возможности осуществления выплаты кредитной организации или об отказе.

О предложении по внесению поправок в Федеральный закон № 214-ФЗ, предусматривающих приоритет полного устранения застройщиком недостатков жилого помещения в натуре, перед взысканием с застройщика денежных средств, а в случае, если застройщик не устранит недостатки в разумный срок, участник долевого строительства вправе обратиться в суд и получить денежную компенсацию, сообщает следующее.

Согласно части 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В соответствии с частью 2 статьи 7 указанного закона в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 вышеуказанной статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного

договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Аналогичные права предоставлены участнику долевого строительства статьей 29 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей).

В соответствии с частью 1 и 5 статьи 4 Закона о защите прав потребителей продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору.

Если законами или в установленном ими порядке предусмотрены обязательные требования к товару (работе, услуге), продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), соответствующий этим требованиям.

В соответствии с частью 6 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

В качестве основного доказательства при рассмотрении дела суды исследуют заключение экспертизы, содержащее вид нарушения и его причину.

Стоит отметить, что законодательство Российской Федерации не содержит норм соблюдения досудебного порядка урегулирования для данной категории споров.

Учитывая изложенное, данное предложение не может быть поддержано.

В части предложений, связанных с необходимостью поддержать проект федерального закона «О внесении изменения в статью 251 части второй Налогового кодекса Российской Федерации в части отнесения средств участников долевого строительства, аккумулированных на счетах эскроу, к средствам целевого финансирования», сообщаем следующее.

В соответствии с поручением Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко от 19 ноября 2019 г. № ВМ-П13-10191, поручением Председателя Правительства Российской Федерации М.В. Мишустина от 27 февраля 2020 г. № ММ-П13-1269, Министерством финансов Российской Федерации разработан проект федерального закона «О внесении изменения в статью 251 части второй Налогового кодекса Российской Федерации в части отнесения средств участников долевого строительства, аккумулированных на счетах эскроу, к средствам целевого финансирования».

Указанный законопроект поступил на согласование в Минстрой России письмом от 15 января 2020 г. № 03-03-05/1311 и был согласован с учетом редакционного замечания, о чем Минфин России уведомлен письмом от 27 января 2020 г. № 2043-НС/07.

О пересчете индексов изменения сметной стоимости на II квартал 2020 г. с повышением не менее 10 %, сообщаем следующее.

В соответствии с пунктом 60 Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденной приказом Минстроя России от 5 июня 2019 г. № 326/пр «Об утверждении Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства» (далее – Методика), при наличии информации о том, что величины индексов изменения сметной стоимости (далее – Индексы), публикуемые Минстроем России (рассчитанные прогнозным методом), необъективно отражают фактическую стоимость строительства объектов капитального строительства в регионе, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в соответствии с пунктом 25 Правил мониторинга цен строительных ресурсов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2016 г. № 1452 «О мониторинге цен строительных ресурсов», вправе направить в ФАУ «Главгосэкспертиза России» обращение о пересчете Индексов расчетным методом с приложением отчетных данных о текущих ценах на строительные ресурсы, оборудование, эксплуатацию машин и механизмов с обосновывающими документами.

В период с III квартала 2019 года по II квартал 2020 года ФАУ «Главгосэкспертиза России» были трижды пересчитаны Индексы для Новосибирской области расчетным методом и опубликованы Минстроем России:

- на III квартал 2019 года по 6 видам объектов капитального строительства (Детские сады, Школы, Поликлиники, Больницы, Объекты спортивного назначения, Объекты культуры);
- на I и II кварталы 2020 года по всем видам объектов капитального строительства.

В настоящее время, с учетом сложившейся обстановки в экономике (пандемия, падение цен на нефть и т.д.), с марта 2020 года, совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на еженедельной основе осуществляется мониторинг стоимости основных ценообразующих строительных ресурсов на территории 7 ценовых зон (г. Екатеринбург, г. Санкт-Петербург, г. Самара, г. Владивосток, г. Ростов-на-Дону, г. Москва и Республика Татарстан). Для оценки динамики изменения стоимости строительных ресурсов используются данные выбранных поставщиков-представителей.

По результатам проведенной работы можно сделать вывод об отсутствии критичного роста цен (более 10%) за период март – май 2020 г. по основным позициям строительных ресурсов.

Результаты проведенного мониторинга направляются Минстроем России в ФАС России для принятия оперативных мер реагирования в случае необходимости.

Необходимо отметить, что письмом Губернатора Новосибирской области А.А. Травникова от 20 мая 2020 г. № 1141Т/1 сообщено, что на территории Новосибирской области случаев необоснованного завышения цен на строительные материалы не выявлено.

Учитывая вышеизложенное, предложение об инициировании пересчета Индексов на II квартал 2020 года для Новосибирской области с повышением не менее чем на 10% и несоблюдением требований Методики (пункт 10 Предложений) считаем необоснованным и нецелесообразным.

В целях предотвращения распространения коронавирусной инфекции на территории Российской Федерации, с 18 марта 2020 года временно ограничен въезд в Российскую Федерацию иностранных граждан и лиц без гражданства (за исключением, в частности лиц, постоянно проживающих на территории Российской Федерации).

Запрет распространяется в том числе на иностранных граждан и лиц без гражданства, прибывающих с территории Республики Беларусь, а также граждан Республики Беларусь.

В целях оформления допуска на въезд на территорию Российской Федерации иностранных специалистов, соответствующий список должен быть представлен в Минстрой России за подписью руководителя либо заместителя руководителя высшего органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого планируется осуществление трудовой деятельности указанных иностранных специалистов.



Н.Е. Стасишин