

Новое в регулировании



Более 160 законов в последний день работы Госдумы

Традиционно законодательный бум происходит под конец года, но в этом году беспрецедентное количество изменений в законодательные акты РФ принято в последние дни работы текущего созыва Государственной Думы РФ, которые были одобрены Советом Федерации ФС РФ и подписаны Президентом РФ. Из более 380 законов, принятых в 2016 году, 199 федеральных законов были приняты в период с 20 июня по 04 июля 2016 года, более 160 законов было принято в последний день работы Госдумы.

Обращаем Ваше внимание, что ниже представлены лишь краткие сведения о наиболее существенных изменениях в законодательство в сфере недвижимости, строительства, корпоративных и договорных отношений, а также в сфере государственных закупок и ГЧП.

Ниже Вы найдете самое длинное информационное письмо об изменениях в законодательство, из когда-либо составленных АБ «Качкин и Партнеры», но поверьте, что мы предприняли колоссальные усилия, чтобы здесь были упомянуты только по-настоящему важные изменения. В течение полугода мы планируем серию подробных информационных писем, раскрывающих вопросы, затронутые в данном документе.

Абсолютное большинство изменений вступает в силу с 01.01.2017, поэтому далее по тексту будут указываться только те сроки вступления в силу, которые отличаются от 01.01.2017.

Краткое содержание:

- А. [Недвижимость и строительство.....стр. 2](#)
- Б. [Предпринимательская деятельностью.....стр. 8](#)
- В. [ГЧП / концессионное законодательство.....стр. 11](#)
- Г. [Государственные закупки.....стр. 13](#)

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

Денис Качкин

Управляющий партнер, руководитель практики по инфраструктуре и ГЧП
моб. тел.: +7(921) 969-85-05
тел.: +7(812) 602-02-25
 ✉ denis.kachkin@kachkin.ru

Дмитрий Некрестьянов

Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(812) 944-82-70
тел.: +7(812) 602-02-25
 ✉ dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Кирилл Саськов

Партнер, руководитель корпоративной и арбитражной практики
моб. тел.: +7(921) 748-03-56
тел.: +7(812) 602-02-25
 ✉ kirill.saskov@kachkin.ru

А. Недвижимость и строительство

1. Выдача свидетельств о праве собственности с 15.07.2016 не осуществляется

С 15 июля 2016 года* возникновение или переход прав на недвижимое имущество будет подтверждаться исключительно выпиской. Ранее по выбору правообладателя ему могло быть предоставлено свидетельство вместо выписки. Это является логичным шагом в переходе к достоверности электронного реестра ЕГРП.

2. С 01.01.2017 вводится в оборот новый объект недвижимости – машино-место

Машино-места будут относиться к объектам недвижимости** – это предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (ст. 1 ГрК РФ).

Местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения - на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места. Также возможен вынос границ машино-места в натуру с установкой знаков.

Кадастровый учет машиномест может осуществляться одновременно с кадастровым учетом построенного здания.

Если до 01 января 2017 года объект был оформлен как машино-место, то документы на него заменять не придется. Для оформления долей в общем имуществе в качестве машино-мест собственник может выделить свою долю в натуре и зарегистрировать право собственности на машино-место. Такой выдел осуществляется с согласия каждого участника долевой собственности, по общему соглашению таких участников или по решению общего собрания собственников об определении порядка пользования общим имуществом. Оставшаяся после выделения машино-мест часть общего имущества будет являться общим имуществом собственников помещений и (или) машино-мест.

Для целей устранения излишних затрат при продаже долей в общей долевой собственности введена норма о том, что *если количество участников долевой собственности на объект недвижимости превышает 20 человек*, то продавец доли вместо направления персональных предложений о приобретении доли может *бесплатно разместить уведомление на официальном сайте органа государственной регистрации*. Данное правило не распространяется на жилые помещения.

3. Новые возможности для редевелопмента территорий

Градостроительный кодекс РФ дополнен статьями 46.9-46.11***, которые регулируют вопросы комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества либо инициативе государственных органов. В качестве частных инициаторов могут выступать как собственники, так и лица, обладающие иными правами на объекты недвижимости на срок более 5 лет.

Комплексное развитие территории включает в себя:

- деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства различного назначения, в том числе объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и иных объектов вспомогательного назначения, обеспечивающих жизнедеятельность граждан и функционирование основных объектов капитального строительства,
- деятельность по проектированию, строительству, реконструкции указанных объектов.

* Федеральный закон от 03.07.2016 № 360-ФЗ.

** Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ.

*** Федеральный закон от 03.07.2016 № 373-ФЗ.

После принятия решения о комплексном развитии территории с правообладателем заключается договор о комплексном развитии территории. Иные правообладатели, попавшие в участок развития территории, вправе присоединиться к договору о комплексном развитии в течение установленного в нем срока. При принятии решения о комплексном освоении государственным органом победитель выбирается по итогам аукциона.

Заключение договора о комплексном развитии территории является основанием для:

- принятия решений об изъятии в государственную собственность объектов недвижимости, попавших в границы комплексного развития;
- передачи без торгов лицу, заключившему договор, объектов недвижимости и участков, находящихся в государственной собственности и необремененных правами третьих лиц.

Законом установлены требования к содержанию такого договора и порядку его исполнения.

Сведения о территориях, подлежащих комплексному развитию, должны быть включены в ПЗЗ. Действующие ПЗЗ должны быть приведены в соответствие с описанными правилами не позднее 01 июля 2017 года. До этого срока заключение договоров о развитии территорий или о комплексном освоении территорий допускается без установления в карте градостроительного зонирования указанных выше зон.

Заключивший договор правообладатель сам принимает решение о разработке проекта планировки территории в пределах территории комплексного освоения.

На практике эти нормы позволят качественно изменить ситуацию с развитием территорий, на которых имеется значительное число собственников, имеющих различные цели (например, территория Апраксина двора и т.п.).

4. Изменение регулирования вопросов градостроительной документации

С 1 июля 2017 года* градостроительный план земельного участка перестанет являться одним из видов документации по планировке территории. Теперь к такой документации отнесены только проект планировки территории и проект межевания территории (далее – ППТиПМ).

Кроме того, в новой редакции ст. 41 ГрК РФ указано, что по общему правилу разработка документации по планировке территории не требуется (если не планируется комплексное и устойчивое развитие территории) и прямо указан перечень случаев, когда разработка такой документации нужна. Сюда относятся необходимость изъятия земельного участка, установление, изменение и отмена красных линий, строительство линейного объекта и другие случаи.

Изменяются требования к содержанию и порядку подготовки ППТиПМ. Если решение о разработке документации по планировке будет принято до 01.01.2017, то такая документация подготавливается по старым правилам.

Решение о разработке ППТиПМ смогут принимать не только уполномоченные государственные органы, но и в ряде случаев иные лица:

- лица с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории или комплексном освоении территории,
- правообладатели линейных объектов,
- субъекты естественных монополий.

Изменения в ППТ будет возможно вносить путем утверждения ее отдельных частей.

* Федеральный закон от 03.07.2016 № 373-ФЗ.

Правительство РФ сможет устанавливать случаи, в которых для подготовки документации по планировке территории требуется проведение инженерных изысканий. Представляет интерес, что результаты таких инженерных изысканий могут впоследствии быть использованы при проектировании объектов капитального строительства на исследованной территории. С 1 июля 2017 года исключается из ГрК РФ ст. 44 «Градостроительные планы земельных участков» и вместо нее градостроительные планы будут регулироваться новой статьей 57.3 ГрК РФ. В данной статье окончательно закреплена обязанность муниципального органа запросить у сетевых организаций технические условия на присоединение планируемого к размещению объекта к сетям. А если заявитель не укажет информацию о планируемом объекте, то сетевая организация определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения. Это означает, что отказа по причине отсутствия технических условий больше быть не может.

Градостроительный план должен выдаваться органом местного самоуправления без взимания платы в течение 20 рабочих дней с момента подачи соответствующего заявления.

Также немаловажно, что в комментируемой статье прямо закреплена обязанность муниципального органа запросить у сетевых организаций технические условия на присоединение планируемого к размещению объекта к сетям. А если заявитель не укажет информацию о планируемом объекте, то сетевая организация определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения. Это означает, что отказа по причине отсутствия технических условий больше быть не может.

Устанавливается срок действия градостроительного плана для целей использования для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство – 3 года.

Действие градостроительных планов, выданных до 01.01.2017, также урегулировано - они могут быть использованы в течение срока, установленного высшим исполнительным органом субъекта РФ, который должен составлять от 3 до 8 лет.

Разрешение на строительство с 01.01.2017 будет подтверждать соответствие проекта не градостроительному плану, а требованиям градостроительного регламента и ППТиПМ (если они требуются), а также требованиям земельного и иного законодательства. Однако к заявлению на выдачу разрешения на строительство градостроительный план необходимо по-прежнему прикладывать, причем он должен быть не старше 3-х лет.

Необходимо отметить, что при выдаче разрешения на строительство, строительном контроле и выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, исходя из буквального толкования новых норм, уполномоченный орган будет сверяться не с самим градостроительным планом, а с теми требованиями к строительству, которые были установлены на момент выдачи этого градостроительного плана.

5. Существенные изменения регулирования привлечения денежных средств граждан на строительство

В пакете поправок предусмотрено большое количество изменений правового регулирования отношений в рамках закона №214-ФЗ*, в том числе:

1. Установлены новые требования к застройщику, в том числе:
 - Требования к размеру уставного капитала застройщика (и связанных с ним лиц) в зависимости от площади возводимых им объектов долевого строительства**;

* Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ.

** Новые требования к застройщикам (за исключением требования о соответствующем размере уставного капитала) будут применяться к отношениям по строительству, если первый договор долевого участия будет заключен после 1 января 2017 года. Требования по уставному капиталу будут применяться к отношениям по строительству, если первый договор долевого участия в строительстве объекта будет заключен после 01 июля 2017 года.

- Введение требования к застройщику об отсутствии сведений о нем в реестрах недобросовестных поставщиков, которые ведутся в соответствии с Законами 44-ФЗ и 223-ФЗ, в результате ненадлежащего исполнения строительных работ или продажи жилых помещений;
 - У застройщика должна отсутствовать недоимка по налогам/сборам за прошедший календарный год в размере, превышающем 25% балансовой стоимости активов застройщика (имеются исключения).
2. Установлены требования к раскрытию информации о строительстве на сайте застройщика (большой перечень информации, включая ежемесячные фотоотчеты о стройке);
 3. Определены условия открытия и ведения эскроу-счета для оплаты по ДДУ;
 4. Расширен перечень целей, на которые могут расходоваться денежные средства, привлеченные по договорам долевого участия (в частности на инженерию, на социальную инфраструктуру и т.п.).
 5. Вводится обязательный аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности застройщика.
 6. Подлежит созданию Единый реестр застройщиков, в котором в открытом доступе будет собрана и доступна информация о застройщиках.
 7. Уточняются обязательные требования к ДДУ и условия совершения уступки прав по ДДУ.
 8. Вводится прямой запрет на односторонний отказ участника долевого строительства от исполнения договора, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства.
 9. Обязательным условием регистрации первого договора долевого участия является заключение контролирующего органа о соответствии застройщика требованиям закона №214-ФЗ.
 10. Требования закона №214-ФЗ распространяется на отношения при строительстве домов блокированной застройки (таун-хаусов), состоящих из трех и более блоков.

Обращаем внимание, что сроки вступления в силу изменений в закон №214-ФЗ различны.

6. Ужесточены требования к использованию участков с/х назначения и возможности их изъятия

Земельные участки из земель с/х назначения, расположенные на расстоянии не более 30 километров от границ сельских населенных пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства*.

Таким образом, указанные земли не могут быть использованы для осуществления иных видов деятельности, допустимых на землях сельскохозяйственного назначения (к примеру, для деятельности в сфере охотничьего хозяйства, дачного строительства).

Уточнен порядок изъятия земель сельскохозяйственного назначения в случае неиспользования такого участка по целевому назначению или использованию с нарушением законодательства, установлены особенности приобретения и регистрации прав на такие участки новыми правообладателями.

Внесен также ряд поправок, направленных на уточнение, что изъят может быть не только земельный участок, используемый с нарушением законодательства, но и земельный участок, который не используется по целевому назначению.

7. Отменено требование обязательной нотариальной формы сделок с земельными долями

* Федеральный закон от 03.07.2016 № 354-ФЗ.

С 04 июля 2016 года к сделкам по отчуждению земельных долей* не применяются правила об обязательном нотариальном удостоверении. Напомним, что земельная доля не является долей в общей собственности на земельный участок. При отчуждении доли в общей собственности на земельный участок соблюдение нотариальной формы сделок по-прежнему обязательно.

8. Вводится понятие лесопаркового зеленого пояса и устанавливается его статус

Появляется новый вид территории с особым режимом использования – лесопарковые зеленые пояса**, а именно территории, на которых расположены леса, и территории зеленого фонда в границах городских населенных пунктов, которые прилегают к указанным лесам или составляют с ними единую естественную экологическую систему.

Закон также содержит режим хозяйственного использования таких территорий. В частности, на них запрещено возведение объектов капитального строительства за исключением линейных объектов, а также объектов образования, здравоохранения, объектов для осуществления рекреационной деятельности, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности.

За нарушение режима лесопаркового зеленого пояса вводится административная ответственность.

Необходимо отметить, что законом не предусмотрено отражение данных зон в карте градостроительного зонирования (ПЗЗ), однако имеется обязанность уполномоченного органа по размещению информации о границах лесопаркового зеленого пояса на официальном сайте.

9. Изменено правовое регулирование вопросов кадастровой оценки

Принят принципиально новый закон о государственной кадастровой оценке***, согласно которому для проведения государственной кадастровой оценки субъектом РФ создается и наделяется соответствующими полномочиями специализированное бюджетное учреждение.

Государственная кадастровая оценка проводится 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.

Положения о внеочередной кадастровой оценке вступят в силу только с 1 января 2020 года. Внеочередная оценка проводится в случае снижения индекса рынка недвижимости в субъекте РФ на 30% и более, а также в случае оспаривания кадастровой стоимости в отношении 30% и более объектов недвижимости, расположенных на территории субъекта РФ. Кадастровая стоимость, определенная по результатам внеочередной кадастровой оценки, не может превышать кадастровую стоимость, указанную на момент проведения внеочередной оценки в Едином государственном реестре недвижимости.

Необходимо отметить, что при оспаривании кадастровой стоимости не является обязательным соблюдение досудебного порядка, т.е. не требуется предварительное обращение в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

В отношении применения исследуемого закона вводится переходный период с 1 января 2017 года по 1 января 2020 года. В данный период в субъекте РФ кадастровая оценка может быть выполнена как по новому закону, так и по закону "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Решение о переходе к государственной кадастровой оценке принимается высшим исполнительным органом власти субъекта.

* Федеральный закон от 03.07.2016 № 351-ФЗ.

** Федеральный закон от 03.07.2016 № 353-ФЗ.

*** Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ.

При этом органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации вправе принять решение о выборе вида объектов недвижимости, категории земель, в отношении которых будет осуществляться государственная кадастровая оценка.

10. Проведена реформа деятельности СРО в сфере проектирования и строительства

В нормы Градостроительного кодекса РФ внесены существенные изменения*, касающиеся деятельности СРО и их членов.

С 01 июля 2017 года для выполнения инженерных изысканий, проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства по договору подряда, заключенному с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором ИП либо юридическому лицу необходимо являться членом соответствующей СРО. Если договор на изыскание, проектирование, строительство заключен с иными лицами, то членство в СРО не требуется. Существует ряд исключений. В частности, в описанных выше случаях для выполнения строительных работ, если размер обязательств по договору строительного подряда не превышает 3 000 000 рублей, членство в СРО не требуется.

С 1 июля 2017 года не допускается выполнение изысканий, проектирования, строительства на основании выданного СРО свидетельства о допуске.

Также в Градостроительный кодекс РФ вносятся существенные изменения в области саморегулирования строительной деятельности. В частности, изменяются требования к организациям, которые могут стать СРО в соответствующей сфере, требования к стандартам и внутренним документам СРО, вводятся требования к отдельным специалистам организации изысканий, проектирования, строительства, изменяются положения о контроле СРО за деятельностью своих членов, изменяется регулирование компенсационных фондов, вводятся новые нормы об административной ответственности.

До 1 ноября 2016 года саморегулируемые организации обязаны перевести средства компенсационного фонда на специальный банковский счет, открытый в российской кредитной организации, соответствующей установленным Правительством РФ требованиям.

С 1 октября 2017 года орган надзора за саморегулируемыми организациями может принимать решения об исключении из реестра саморегулируемых организаций, не соответствующих новым требованиям ГрК РФ.

11. Введены требования по ведению реестров членов садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений

С 04 июля 2016 года** для садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений установлена обязанность по ведению реестра членов объединения с момента создания таких объединений. Установлены требования к ведению данного реестра. Помимо этого, дополнены требования к уставам таких объединений.

Объединения, созданные до 04 июля 2016 года, обязаны создать указанный выше реестр не позднее 1 июня 2017 года. Уставы должны быть приведены в соответствие с новой редакцией закона при первом внесении изменений.

Также расширен перечень информации об объединении, которая должна представляться члену объединения по его запросу.

* Федеральный закон от 03.07.2016 № 372-ФЗ.

** Федеральный закон от 03.07.2016 № 337-ФЗ.

Б. Предпринимательская деятельность

1. Одобрение сделок корпораций: новое регулирование

С 1 января 2017 года изменятся правила совершения крупных сделок и сделок с заинтересованностью как акционерными обществами, так и обществами с ограниченной ответственностью*.

Среди значимых поправок — включение в перечень крупных сделок договоров, предусматривающих обязанность общества передать имущество во временное владение и (или) пользование либо предоставить третьему лицу право использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации на условиях лицензии, если их балансовая стоимость составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов общества.

Кроме того, наконец-то законодательную регламентацию получило *понятие сделок, не выходящих за пределы обычной хозяйственной деятельности*: под ними понимаются любые сделки, заключаемые при осуществлении деятельности соответствующим обществом либо иными организациями, осуществляющими аналогичные виды деятельности, независимо от того, совершались ли такие сделки данным обществом ранее, если такие сделки не приводят к прекращению деятельности общества или изменению ее вида либо существенному изменению ее масштабов. Ранее сходное определение было выработано судебной практикой.

Расширен перечень случаев, когда правила об одобрении крупных сделок не применяются:

- Отношения, возникающие при переходе прав на имущество в процессе реорганизации общества, в том числе по договорам о слиянии и договорам о присоединении;
- Сделки по приобретению акций или иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции публичного общества, заключенным на условиях, предусмотренных обязательным предложением о приобретении акций или иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции публичного общества;
- Сделки, заключенные на тех же условиях, что и предварительный договор, если получено согласие на его заключение.

Корректировке также подверглось понятие сделки с заинтересованностью: на смену критерию аффилированности как основания для определения заинтересованности в совершении сделки приходят понятия контролирующего и подконтрольного лица.

Контролирующим лицом признается лицо, имеющее право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом, и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения, и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной организации либо право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган и (или) более 50 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной организации. Подконтрольным лицом (подконтрольной организацией) признается юридическое лицо, находящееся под прямым или косвенным контролем контролирующего лица.

Наконец, расширен перечень сделок-исключений, не требующих одобрения по правилам о сделках с заинтересованностью. В их числе:

- Сделки по размещению обществом путем открытой подписки облигаций или приобретению

* Федеральный закон от 03.07.2016 № 343-ФЗ.

обществом размещенных им облигаций;

- Сделки, заключенные на тех же условиях, что и предварительный договор, если было получено согласие на его заключение;
- Сделки, заключенные на открытых торгах или по результатам открытых торгов, если условия проведения таких торгов или участия в них предварительно утверждены советом директоров (наблюдательного совета) общества или общим собранием участников общества;
- Сделки, предмет которых является имущество, цена или балансовая стоимость которого составляет не более 0,1 процента балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату, при условии, что размер таких сделок не превышает предельных значений, установленных Центральным банком Российской Федерации.

2. Новые правила отмены нотариальных доверенностей

Поправками* предусмотрена отмена доверенностей в той же форме, в которой они совершены: нотариально удостоверенные доверенности, таким образом, будут требовать отмены в нотариальной форме.

Кроме того, скорректированы положения статьи 189 ГК РФ о последствиях прекращения доверенности. В частности, уточнено, что сведения о совершенной в нотариальной форме отмене доверенности вносятся нотариусом в реестр нотариальных действий, ведение которого осуществляется в электронной форме. Сведения о совершенной в простой письменной форме отмене доверенности могут быть опубликованы в официальном издании, в котором публикуются сведения о банкротстве (газета «Коммерсант»). В этом случае подпись на заявлении об отмене доверенности должна быть нотариально засвидетельствована.

При этом третьи лица считаются извещенными о совершенной в нотариальной форме отмене доверенности на следующий день после внесения сведений об этом в реестр нотариальных действий, а о совершенной в простой письменной форме отмене доверенности — по истечении одного месяца со дня опубликования таких сведений в «Коммерсанте».

Также с 1 января 2017 года Федеральная нотариальная палата обеспечит свободный, прямой и бесплатный доступ в Интернете к сведениям обо всех выдаваемых в России нотариальных доверенностях. Участники оборота смогут получить следующую информацию:

- о лице, удостоверившем доверенность;
- о дате удостоверения доверенности;
- о регистрационном номере доверенности;
- об отмене доверенности, дате и времени ее совершения.

3. По кредитным договорам и нотариально удостоверенным договорам взыскание задолженности станет возможным без обращения в суд

Полномочия нотариусов по внесудебному взысканию задолженности расширены**. По исполнительной надписи нотариуса в бесспорном порядке будет осуществляться взыскание по:

- нотариально удостоверенным сделкам, устанавливающим денежные обязательства или обязательства по передаче имущества;

* Федеральный закон от 03.07.2016 № 332-ФЗ.

** Федеральный закон от 03.07.2016 № 360-ФЗ.

- кредитные договоры, за исключением договоров, кредитором по которым выступает микрофинансовая организация, при наличии в указанных договорах или дополнительных соглашениях к ним условия о возможности взыскания задолженности по исполнительной надписи нотариуса.

Иные документы, по которым на основании исполнительных надписей может осуществляться взыскание, могут быть предусмотрены Правительством РФ.

4. Ведение списка участников ООО можно будет передать нотариусу

С 1 июля 2017 г. вступают в силу поправки в Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Основы законодательства о нотариате*, согласно которым ведение списка участников общества может быть возложено на Федеральную нотариальную палату. Изменения в такие списки будут вносить путем совершения специального нотариального действия по заявлению участников общества или генерального директора. По просьбе участника или генерального директора нотариусом будут выдаваться выписки из списка участников.

5. Изменен порядок расчета процентов за пользование денежными средствами

С 1 августа 2016 года вступают в силу поправки в Гражданский кодекс РФ** (далее – ГК РФ), которыми изменяются применяемые законные ставки процентов за пользование денежными средствами.

Согласно новой редакции ст. 395 ГК РФ, *размер процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами будет определяться ключевой ставкой Банка России* (по состоянию на сегодняшний день составляет 10,5 % годовых), а не средними ставками по вкладам физических лиц.

Кроме того, с 1 августа 2016 года будет прекращено применение по умолчанию ст. 317 ГК РФ, предусматривающей начисление законных процентов по ключевой ставке Банка России на любое денежное обязательство коммерческой организации. Согласно новой редакции, ст. 317 ГК РФ будет применяться, только если это предусмотрено законом или договором.

6. Новые требования к контрольно-кассовой технике

Внесены изменения*** в Закон о применении контрольно-кассовой техники, основной целью которых является переход на «онлайн-кассы», которые будут удаленно передавать в налоговые органы данные о совершаемых операциях.

Регистрация кассовой техники старого образца возможна до 01 февраля 2017 года, а использование – до 01 июля 2017 года (за исключением случаев продажи товаров через торговые автоматы – для их владельцев установлена отсрочка до 1 июля 2018 года).

Одновременно с Законом о применении контрольно-кассовой техники поправками вносятся изменения в Кодекс РФ об административных правонарушениях, в частности, в связи с расширением перечня соответствующих закону составов и ужесточением мер ответственности. К числу последних теперь относятся штраф, кратный сумме расчета, и административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.

Закон, за исключением отдельных положений, вступает в силу 15.07.2016.

* Федеральный закон от 03.07.2016 № 360-ФЗ.

** Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ.

*** Федеральный закон от 03.07.2016 № 290-ФЗ.

7. Расширены основания применения УСН

Поправки*, принятые к Налоговому кодексу РФ, помимо прочего, призваны увеличить количество налогоплательщиков, которые могут применять упрощенную систему налогообложения.

Так, сумма доходов по итогам 9 месяцев, позволяющая перейти на УСН, составит не более 90 млн. рублей (ранее не более 45 млн. рублей).

Чтобы сохранить право на применение УСН, сумма доходов не должна превысить 120 млн. рублей (вместо 60 млн. рублей). Максимальная остаточная стоимость основных средств, допустимая для организации на УСН, составит 150 млн. рублей вместо 100 млн. рублей.

8. Ужесточена ответственность работодателей за несвоевременную выплату заработной платы

Внесены изменения** в Трудовой кодекс РФ, Гражданский процессуальный кодекс РФ и Кодекс РФ об административных правонарушениях с целью повысить меры ответственности за ненадлежащее исполнение обязанностей работодателя по выплате заработной платы.

В частности, в 2 раза увеличен размер денежной компенсации работнику за задержку зарплаты – теперь она составляет 1/150 ключевой ставки ЦБ РФ. Более того, компенсация будет исчисляться по прогрессивной шкале.

Дополнительной мерой защиты интересов работников является предусмотренное поправками право последних обращаться в суд с иском о восстановлении трудовых прав не только по месту нахождения работодателя, но и по собственному месту жительства. Также в интересах работников с 3 месяцев до 1 года увеличен срок исковой давности по спорам о выплате заработной платы.

Помимо прочего, несвоевременная выплата заработной платы будет основанием для привлечения работодателя к административной ответственности, в том числе в форме штрафа, который составит до 50 тыс. рублей для организаций, а если нарушение совершено повторно – до 100 тыс. рублей.

9. Исключен антимонопольный контроль за хозяйствующими субъектами, не обладающими значительным весом на рынке

В законодательство о защите конкуренции добавлены*** положения о смягчении антимонопольного контроля за хозяйствующими субъектами, не обладающими значительным весом на рынке.

В частности, указано, что не признается доминирующим (за определенными исключениями) положение юридического лица, учредителем (участником) которого являются 1 или несколько физлиц (в т.ч. индивидуальных предпринимателей), если выручка от реализации товаров за последний календарный **год таких субъектов не превышает 400 млн. руб.**

В. ГЧП / концессионное законодательство

1. Определены особенности концессионных соглашений применительно к системам тепло- и водоснабжения

Усовершенствовано**** регулирование вопросов концессионных соглашений в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и

* Федеральный закон от 03.07.2016 № 243-ФЗ.

** Федеральный закон от 03.07.2016 № 272-ФЗ. Изменения вступают в силу с 03.10.2016.

*** Федеральный закон от 03.07.2016 № 264-ФЗ. Изменения вступили в силу 04.07.2016.

**** Федеральный закон от 03.07.2016 № 275-ФЗ.

(или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, в т.ч.:

- введена отдельная глава об особенностях регулирования концессий в отношении данных объектов;
- установлена возможность передачи в концессию имущественного комплекса в случае, когда только часть имущества прошла государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию;
- указано, что если концедентом является муниципальное образование, то третьей стороной в обязательном порядке выступает субъект РФ, в границах территории которого находится имущество.

Законом закреплена обязанность уполномоченных Правительством РФ федеральных органов исполнительной власти по осуществлению мониторинга заключения и реализации концессионных соглашений (порядок устанавливается Правительством РФ).

Установлена возможность включения в концессионное соглашение обязательства концессионера по возмещению расходов концедента на организацию конкурса и подготовку конкурсной документации.

2. Усовершенствованы юридические механизмы государственно-частного партнерства

Принятыми поправками* усовершенствовано правовое регулирование вопросов, регулируемых законом «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в т.ч.:

- уточнены определение объекта соглашения ГЧП, дополнительные элементы соглашения (урегулирована ранее неразрешенная ситуация с эксплуатацией объекта ГЧП публичным партнером объекта соглашения), уточнены требования к частному партнеру и др.;
- сокращены сроки рассмотрения предложения о реализации проекта государственно-частного партнерства, проекта муниципально-частного партнерства уполномоченным органом со 180 до 90 дней;
- дополнен перечень объектов соглашения о ГЧП объектами охотничьей инфраструктуры, а также имущественными комплексами, предназначенными для производства промышленной продукции и (или) осуществления иной деятельности в сфере промышленности.

3. Расширен перечень элементов обустройства автомобильных дорог, что было необходимо для реализации инфраструктурных проектов

Закон об автомобильных дорогах дополнен** нормой о том, что специальные технические средства, имеющие функции фото- и киносъемки, видеозаписи для фиксации нарушений правил дорожного движения, сохранности автомобильных дорог и сбора платы в счет возмещения вреда, причиняемого автомобильным дорогам общего пользования федерального значения транспортными средствами массой свыше 12 тонн, относятся к элементам обустройства автомобильных дорог.

* Федеральный закон от 03.07.2016 №360-ФЗ.

** Федеральный закон от 03.07.2016 №257-ФЗ. Закон вступил в силу 04.07.2016.

Г. Государственные закупки

1. Внесен ряд изменений в законодательство о регулировании контрактной системы и осуществлении государственных закупок

В рамках принятого пакета законов целый ряд законов регулирует отдельные вопросы контрактной системы.

В частности, установлены* особенности заключения 3 видов контрактов:

- на создание произведения архитектуры, градостроительства или садово-паркового искусства и (или) разработку на его основе проектной документации объектов капитального строительства;
- на выполнение проектных и (или) изыскательских работ;
- на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

По новым правилам к публично-правовому образованию (от имени которого действует заказчик) переходят все исключительные права на результаты выполненных проектных и (или) изыскательских работ с момента приемки, а также предусмотрена обязательная поэтапная оплата выполненных работ по строительным контрактам.

Помимо этого, вводится норма** о том, что возможно объединение в рамках одного лота по контракту одновременно выполнения работ по проектированию и работ по строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства. Порядок и основания заключения таких контрактов устанавливаются Правительством РФ (помимо контрактов жизненного цикла).

Также установлены особенности осуществления закупки товара, производство которого создается или модернизируется и (или) осваивается на территории РФ в соответствии со специальным инвестиционным контрактом. В частности, указано, что исполнитель (или привлеченное им лицо) по такому контракту, заключенному в соответствии с Федеральным законом от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации», может быть признан Правительством РФ единственным поставщиком.

Закреплена*** возможность заключения контракта на лечение гражданина РФ за рубежом с единственным поставщиком – иностранной организацией без предварительного проведения запроса предложений (сейчас это допускается только в случае, если запрос предложений признан несостоявшимся). При этом правила такой закупки подлежат установлению Правительством РФ.

2. Закупки ГУПов и МУПов подлежат осуществлению в соответствии с законом РФ о контрактной системе, а не в соответствии с законом №223-ФЗ

В качестве общего правила установлена**** норма о применении к закупкам ГУПов и МУПов требований закона РФ №44-ФЗ вместо ранее применяемого закона №223-ФЗ, что существенно ужесточает процедуры таких закупок. Исключения из общего правила возможны для закупок за счет грантов и для привлечения соисполнителей по контракту при условии утверждения положения о закупке.

* Федеральный закон от 03.07.2016 №314-ФЗ. Закон вступил в силу 04.07.2016.

** Федеральный закон от 03.07.2016 №365-ФЗ. Закон вступит в силу 01.09.2016.

*** Федеральный закон от 03.07.2016 №320-ФЗ.

**** Федеральный закон от 03.07.2016 №321-ФЗ.

3. Введена административная ответственность за нарушения законодательства о контрактной системе

Введена* административная ответственность за нарушения законодательства о контрактной системе, в т.ч. при планировании закупок и исполнении контракта, которая ранее не существовала.

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.

* Федеральный закон от 03.07.2016 №318-ФЗ. Закон вступил в силу 15.07.2016.