



Экстренные меры поддержки строительной отрасли

Новое в регулировании

Президентом РФ был подписан Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – *Закон № 58-ФЗ*), в соответствии с которым были установлены антикризисные меры в сфере градостроительных, земельных, жилищных отношений, отношений при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) регистрации прав:

1. В 2022 в сфере земельных отношений установлены следующие особенности:

1.1. Аренда публичных земельных участков (как государственных, так и муниципальных) может быть продлена по заявлению арендатора на 3 года

Любые арендаторы публичного земельного участка в срок до 01.03.2023 вправе потребовать от арендодателя заключения дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка, предусматривающего увеличение срока действия договора аренды (не более чем на 3 года), независимо от оснований заключения договора аренды, наличия или отсутствия задолженности по арендной плате, но при условии, что на дату обращения арендатора с требованием о заключении дополнительного соглашения о продлении срока действия договора аренды:

- Срок действия договора аренды не истек, либо арендодателем не заявлено в суд требование о расторжении договора аренды;
- Отсутствует информация о выявленных и неустраненных нарушениях законодательства при использовании такого земельного участка.

1.2. Правительство РФ наделено дополнительными полномочиями:

- По установлению дополнительных случаев предоставления публичных земельных участков без торгов и сокращению сроков предоставления таких участков;

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

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

Максим Алексеев

Юрист практики по

недвижимости и инвестициям

моб.тел.: +7(921) 328-39-41

тел.: +7(812) 602-02-25

✉ maksim.alekseev@kachkin.ru

- По установлению дополнительных случаев заключения договоров мены публичных земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности;
- По установлению случаев в 2022 году льготной арендной платы по договорам аренды публичных земельных участков и размер такой платы (размер арендной платы не может быть менее 1 рубля и устанавливается на срок не более 1 года).

2. В 2022 году при осуществлении градостроительной деятельности устанавливаются следующие особенности:

- Срок согласования проекта генерального плана не может превышать 1 месяц со дня поступления в уполномоченный орган уведомления об обеспечении доступа к проекту генерального плана;
- Срок проведения общественных обсуждений и публичных слушаний по проектам генеральных планов, правилам землепользования и застройки, планировки и межевания территорий, не может превышать 1 месяц со дня опубликования сообщения о проведении общественных обсуждений и публичных слушаний до дня опубликования заключения об их результатах;
- Правительство РФ, а также высшие исполнительные органы субъекта РФ наделены полномочиями по определению случаев, помимо установленных законодательством, о градостроительной деятельности, при которых проведение общественных обсуждений и публичных слушаний по проектам генеральных планов, правилам землепользования и застройки, планировки и межевания территорий не требуется;
- Законом № 58-ФЗ закреплена норма о возможности в 2022 году подготовки проектов изменений в генеральный план, в правила землепользования и застройки одновременно с подготовкой документации по планировке территории для всех субъектов РФ (ранее такое допускалось только для городов федерального значения), в таком случае общественные обсуждения или публичные слушания по всем таким проектам осуществляются одновременно;
- Правительство РФ наделено полномочиями по установлению случаев и порядка выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на два и более земельных участков, разрешений на ввод в эксплуатацию таких объектов, а также выдачи необходимых для этих целей градостроительных планов земельных участков.

3. В 2022 в сфере жилищных отношений Правительство РФ наделено дополнительными полномочиями по установлению особенностей начисления и уплаты пени в случае неполного, несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт, а также начисления и уплаты пени в случае неполного, несвоевременного внесения управляющей компанией оплаты за теплоснабжение, водоснабжение и иные ресурсы.

Необходимо отметить, что многие вопросы требуют дополнительного принятия постановлений Правительства РФ, которые в настоящее время отсутствуют, в связи с чем конкретная реализация заложенных в закон возможностей появится позднее.

4. Законом № 58-ФЗ внесены поправки в иные законодательные акты:

- В законодательство о долевом строительстве внесены поправки, в соответствии с которыми установлена возможность продления депонирования средств на счете эскроу в случае увеличения ранее установленного срока ввода в эксплуатацию (актуально для ДДУ, заключенных до 14.03.2022);

- В законодательство государственной регистрации прав на недвижимость внесены правки, в соответствии с которыми упрощен порядок проведения правовой экспертизы при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.
5. **Дополнительные меры, направленные на стабилизацию финансового положения застройщиков, предприятий торговли и сферы услуг, организаций малого и среднего бизнеса, были приняты в Москве (Постановление Правительства Москвы от 22.03.2022 № 407-ПП «О мерах экономической поддержки в условиях санкций и внесении изменений в правовые акты города Москвы»:**
- Устанавливается мораторий на повышение в 2022 году ставок арендной платы за земельные участки и объекты нежилого фонда, находящиеся в собственности города;
 - Арендаторы объектов нежилого фонда, находящихся в собственности Москвы, получают отсрочку до 31.12.2022 по уплате арендных платежей за второй квартал этого года;
 - Арендаторы земельных участков, предоставленных для строительства, получают беспроцентную отсрочку арендных платежей за первый год срока аренды земельного участка в части уплаты арендных платежей за второй квартал 2022 года сроком на шесть месяцев. Собственники земельных участков, меняющие вид разрешенного использования для целей строительства, получают аналогичную беспроцентную отсрочку за второй квартал этого года;
 - Арендная плата за земельные участки, оформляемые для проектирования и строительства (реконструкции) объектов промышленно-производственного назначения, устанавливается в размере одного рубля в год;
 - Ставка платы при предоставлении рассрочки за земельные участки, оформляемые в аренду для строительства, в 2022 году снижается с 23 (текущая ключевая ставка ЦБ РФ плюс три процента) до 9,5 процента. Для платежей за изменение вида разрешенного использования земельных участков, находящихся в частной собственности, ставка снижается с 20 до 9,5 процента;
 - По обращениям арендаторов земельных участков, оформленных для строительства, ставка арендной платы, установленная в рамках прогрессирующей шкалы на текущий год, сохранится и в следующем году;
 - Для собственников земельных участков, меняющих вид разрешенного использования для строительства, срок предоставления банковской гарантии продлевается на шесть месяцев в случае предоставления личного поручительства бенефициара;
 - Для собственников земельных участков, заключивших соглашение о создании мест приложения труда и предоставивших соответствующую банковскую гарантию, предусматривается возврат банковской гарантии, ранее предоставленной при оформлении рассрочки по платежам за изменение вида разрешенного использования земельного участка;
 - Отменяется требование о предоставлении обеспечительных платежей для добросовестных арендаторов объектов городского нежилого фонда.

К сожалению, по Санкт-Петербургу в настоящее время отсутствуют оформленные нормативно меры поддержки в данных сферах, но мы будем информировать об их принятии.

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. © Качкин и Партнеры