



CAPITAL LEGAL S

Adam Smith Conferences, June 01-04, 2009,
Marriott Grand Hotel, Moscow

«Государственный и частный сектор: пути поиска новых решений для проектов в сфере недвижимости»

Валерия Субботина
Старший юрист

Гостиница «Марриотт Гранд», Москва
1-4 июня 2009 года



Новое в законодательстве: июнь 2009

Федеральное законодательство:

Изменения в
законодательстве

Законопроекты

Программы
Реформирования

Законодательство Москвы и Санкт-Петербурга

Специфика регулирования в
сфере землепользования/
имущественных отношений

Программы жилищного
строительства: проблемы/
состояние/пути решения

Инвестиционное
законодательство



Основа реализации программ жилищного строительства

Возможности для инвестирования в развитие застроенных территорий (ст. ст. 46.1- 46.3 Градостроительного кодекса РФ)

❑ Особенности регулирования:

- Предоставление земли для строительства жилья без проведения торгов, с заключением инвестиционных контрактов на аукционе.

❑ Право на инициативу:

- орган местного самоуправления;
- орган исполнительной власти субъекта РФ;
- физическое или юридическое лицо.

❑ Существенные условия договора о развитии застроенной территории:

- сведения о местоположении;
- цена на право заключения договора;
- обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления;
- обязательства органа местного самоуправления;
- срок реализации.

❑ Предмет:

- проект планировки;
- отселение;
- новое строительство;
- развитие инфраструктуры.



Программа антикризисных мер Правительства РФ на 2009 год

Основные мероприятия Правительства РФ и Банка России по оздоровлению российской экономики в 2009 году

- ❑ Реализация ФЦП «Жилище» (61,4 млрд. руб.).
- ❑ Приобретение жилья эконом класса с использованием средств Государственной корпорации - Фонда содействия реформированию ЖКХ (50 млрд. руб. средств за счет уставного капитала Фонда).
- ❑ Использование средств государственного сертификата на материнский (семейный) капитал (26,3 млрд. руб.).
- ❑ Реструктуризация и рефинансирование ипотечных жилищных кредитов (через АИЖК); погашение обязательств АИЖК; выкуп ипотечных ценных бумаг; взнос в уставный капитал АРИЖК; выкуп новых кредитных продуктов (около 103,2 млрд. руб.)
- ❑ Налоговые инициативы:
 - Включение в состав расходов сумм, уплачиваемых в возмещение работникам по уплате процентов по жилищным кредитам (не более 3% от суммы расходов на оплату труда);
 - Вычет НДС по СМР для собственных нужд в одном налоговом периоде с выплатой, а не путем последующего возмещения.



Изменения в законодательстве об ипотеке

1. ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество" от 30.12.2008 N 306-ФЗ

- Определение оснований отказа в обращении взыскания на заложенное имущество;
- Изменение внесудебного порядка обращения взыскания;
- Изменения в ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (доступ к информации ЕГРП и регистрация перехода прав при обращении взыскания);
- Изменения в ГК РФ (право на обращение взыскания предшествующим залогодержателем);
- Изменения касательно депозитарного учета прав на закладные (создание истории перехода прав на закладные).

2. ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (подготовлен ко II чтению в ГД)

- Распространение внесудебного порядка обращения взыскания на имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности;
- Институт одновременной регистрации права собственности на здание (сооружение) с земельным участком, нежилое помещение и их залог (при покупке имущества за счет заемных средств).



Изменения в законодательстве о полномочиях органов местного самоуправления

- Передача полномочий от муниципальных районов в отдельные поселения за счет соответствующих субвенций и с использованием собственных средств местных бюджетов.
- Расширение полномочий, ранее предоставленных сельским поселениям, до уровня внутригородского муниципального образования города федерального значения; расширение полномочий отдельных должностных лиц.
- Полномочия по ведению реестров муниципального имущества.
- «Специальные налоговые режимы»; муниципальные заимствования (на основании Бюджетного кодекса РФ).



Меры, направленные на защиту дольщиков

Законопроект о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в целях защиты прав участников долевого строительства (принят ГД в I чтении)

- ⇒ **ФЗ от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;**
- ⇒ **ФЗ от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;**
- ⇒ **Налоговый кодекс РФ (вторая часть);**
- ⇒ **КоАП РФ;**
- ⇒ **ФЗ от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;**
- ⇒ **ФЗ от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ.**

Недостатки:

- слишком маленькие суммы штрафов по сравнению с масштабами строительного бизнеса;
- неэффективность решения проблемы обманутых дольщиков за счет бюджета местных властей;
- ужесточение ответственности во время кризиса может привести к волне банкротств строительных компаний определенной категории остановка строящихся объектов.





Законопроекты комитета ГД по строительству и земельным отношениям

- О внесении изменений в ст. 2 и 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» и ст. 7 ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты РФ в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности» - на рассмотрении Совета ГД.
- О внесении изменения в п. 3 ст. 3 Земельного кодекса РФ (в части установления приоритета гражданского законодательства при регулировании имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, совершению сделок с ними) - на рассмотрении Совета ГД.
- О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ (в части совершенствования градостроительных отношений и уточнения отдельных положений жилищного законодательства) – готовится к рассмотрению ГД.
- О внесении изменений в статью 14 ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (в части изменения условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда) – готовится к рассмотрению ГД.
- О внесении изменений в ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты РФ (в части уточнения отдельных положений, связанных с деятельностью Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства) – опубликование закона.
- О внесении изменений в ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» (в части увеличения максимального размера цены контракта, при которой заказчик вправе осуществлять размещение заказа путем запроса котировок, и максимального размера суммы, при которой допускается размещение заказа у единственного поставщика) – на рассмотрении Совета ГД.



Программа поддержки строительного сектора экономики и сферы недвижимости

Заслушана и одобрена на совместном заседании Комиссии РСПП по банкам и банковской деятельности и Комиссии РСПП по строительному комплексу.

Одобрена на заседании Совета Федерации 30.03.2009; в настоящий момент находится на рассмотрении Правительства РФ.

Комплекс мер по реализации Плана действий Правительства РФ по оздоровлению ситуации в финансовом секторе и отдельных отраслях экономики, утвержденного 7 ноября 2008 года

Основа:

- Концентрация государственных финансов на стратегических направлениях;
- Импортная продукция при государственном заказе должна использоваться только при отсутствии отечественных аналогов;
- Стимулирование развития инфраструктурных и индустриальных проектов;
- Инвестирование в реальный сектор экономики.



Комплекс мер по поддержке строительного сектора экономики и сферы недвижимости:

- «Государственно-социальная жилищная политика в РФ» (подлежит принятию Правительством РФ).
- Совершенствование ценообразования в строительстве.
- Государственное софинансирование строительства жилья и иные меры государственного финансирования и поддержки.
- Роль Государственной корпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» как полноценного оператора в жилищно-коммунальном секторе.
- Сотрудничество Государственной корпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» и Государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности» (ВЭБ): секьюритизация арендных, коммунальных и иных платежей, финансирование инфраструктурных и промышленных проектов.



Комплекс мер по поддержке строительного сектора экономики и сферы недвижимости:

- Программа Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства.
- Мониторинг государственных средств, предоставленных банкам для развития ЖКХ.
- Льготы девелоперам (налоги, инвестиционные условия, замораживание тарифов естественных монополий, пошлины на сырье, отсрочки по лизинговым платежам, создание СПО девелоперов).
- Использование государственных финансовых источников для формирования долгосрочных ресурсов рефинансирования банков, предоставивших кредиты гражданам.
- Роль АИЖК как оператора вторичного рынка ипотечных кредитов.
- Формирование системы саморегулирования ипотечного рынка.



Московское законодательство в области землепользования, жилищного строительства, инвестиционной деятельности

- В основе законодательного регулирования:
 - Закон г. Москвы от 19.12.2007 №48 «О землепользовании в городе Москве»;
 - Закон г. Москвы от 17.12.2008 №66 «О приватизации государственного имущества города Москвы»;
 - Закон г. Москвы от 26.12.2007 №53 «Об имущественной казне города Москвы».
- Проектирование и строительство малоэтажных жилых домов для многодетных семей (Распоряжение Правительства Москвы от 25.02.2009 № 303-РП).
- Адресная инвестиционная программа города Москвы на 2009 год и плановый период 2010-2011 гг. (Постановление Правительства Москвы от 30.09.2008 № 893-ПП).
- Развитие дорожно-ремонтной отрасли и организация ремонта и содержания улично-дорожной сети города (Постановление Правительства Москвы от 23.12.2008 №1202-ПП).
- Комплексное развитие территорий города Москвы, находящихся в зоне действия электроподстанций и воздушных линий электропередачи (Постановление Правительства Москвы от 10.02.2009 №77-ПП).
- Определение приоритетных задач реализации Генерального плана развития города Москвы на период до 2020 (Постановление Правительства Москвы от 31.03.200 № 262-ПП).



Законодательство Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Программы:

- Финансирование объектов жилищного строительства за счет средств адресной инвестиционной программы на 2009 год и плановый период 2010 и 2011 годов ([Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 03.03.2009 №249](#)).
- Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости стимулирования развития рынка жилья на территории Ленинградской области в 2009 году ([Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.01.2009 №14](#)).
- Предоставление на долгосрочной основе в пользование/владение субъектам малого и среднего предпринимательства недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга ([Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 22.12.2008 №1624](#)).

Государственная поддержка инвестиционной деятельности:

- Закон Санкт-Петербурга «О государственной поддержке инвестиционной деятельности на территории Санкт-Петербурга» от 08.07.1998 №185-36.
- Областной закон Ленинградской области «О порядке предоставления недвижимого государственного имущества ленинградской области для целей инвестиционной деятельности» от 30.12.2004 №128-оз.
- Отмена обязательной актуализации отчета о рыночной стоимости права на заключение инвестиционного договора и рыночной стоимости аренды земельного участка при обращении застройщика за продлением срока ([Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.05.2009 №490](#)).
- Отмена оплаты инвестором суммы за дополнительно возведенные квадратные метры, если фактический объем возведенных площадей превышает утвержденные параметры не более чем на 5% ([Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.05.2009 №491](#)).
- Отсрочка платежей по инвестиционным договорам до 15.11.09 ([Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.05.2009 №492](#)).



Спасибо за внимание!

Валерия Субботина
Старший юрист

Офис в Санкт-Петербурге

Россия 190000, Санкт-Петербург
переулок Гривцова 4,
Бизнес-центр Volloev Center

Телефон: +7 (812) 346-79-90
Телефакс: +7 (812) 346-79-91

Офис в Москве

Россия, 103062, Москва
улица Чаплыгина 20/7,
Бизнес-центр «Дом Чаплыгина»

Телефон: + 7 (495) 970-10-90
Телефакс: + 7 (495) 970-10-91