



Ассоциация

«Общероссийская негосударственная
некоммерческая организация – общероссийское
отраслевое объединение работодателей
«Национальное объединение саморегулируемых
организаций, основанных на членстве лиц,
осуществляющих строительство»

ПРЕЗИДЕНТ

ул. М. Грузинская, д. 3, Москва, 123242
Телефон/факс: (495) 987-31-50
E-mail: info@nostroy.ru
<http://www.nostroy.ru>
ОКПО 94161063, ОГРН 1097799041482
ИНН/КПП 7710478130/770301001

штамп регистрации

№ _____ от _____

О внесении предложения
о порядке расчета арендных платежей

Уважаемый Максим Геннадьевич!

Ассоциация «Национальное объединение строителей» (далее – Ассоциация), в соответствии с пунктом 1 статьи 55²⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации является общероссийской негосударственной некоммерческой организацией, объединяющей саморегулируемые организации, основанные на членстве лиц, осуществляющих строительство. При этом членами указанных саморегулируемых организаций в настоящее время являются около 92 000 компаний, осуществляющих жилищно-гражданское и промышленное строительство, реконструкцию и капитальный ремонт, снос зданий и сооружений. Также в число членов строительных СРО входит около 1,6 тысяч застройщиков, самостоятельно осуществляющих строительство.

В соответствии с пунктом 2 постановления Правительства РФ от 05.06.2008 № 437 «О Министерстве экономического развития Российской Федерации» Министерство экономического развития Российской Федерации осуществляет

Министру
экономического развития
Российской Федерации

Решетникову М.Г.

mineconom@economy.gov.ru

координацию и контроль деятельности подведомственного ему Федерального агентства по управлению государственным имуществом – федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом (далее – Росимущество).

В соответствии с предоставленными полномочиями, перечень которых определен Положением, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432, Росимущество выступает на стороне арендодателя при заключении договоров аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Значительный объем земельных участков, находящихся в федеральной собственности, предоставлен в аренду застройщикам для осуществления строительства многоквартирных жилых домов в том числе в рамках исполнения национальных проектов «Жилье и городская среда».

Согласно пункту 7 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации одним из принципов земельного законодательства является принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Большинство договоров аренды земельных участков, находящихся в том числе в федеральной собственности, предусматривает ежеквартальный порядок внесения арендных платежей до 5-го числа, следующего за отчетным периодом (кварталом).

Пункт 1 статьи 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» предписывает, что **в отношении договоров аренды недвижимого имущества, заключенных до принятия в 2020 году** органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (в редакции настоящего Федерального закона) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной

ситуации на территории субъекта Российской Федерации, в течение 30 дней со дня обращения арендатора соответствующего объекта недвижимого имущества **арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году.** Требования к условиям и срокам такой отсрочки устанавливаются Правительством Российской Федерации. Данный Федеральный закон вступил в силу со дня его официального опубликования, т.е. с 1 апреля 2020 года.

Требования к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества утверждены Постановлением Правительства от 3 апреля 2020 года № 439. Согласно пункту 1 требования применяются к условиям и срокам уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году за использование недвижимого имущества по договорам аренды недвижимого имущества, который заключены до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации и арендаторами по которым являются организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность **в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.**

Согласно Постановлению Правительства от 03.04.2020 № 434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции» строительная отрасль не относится к данному перечню.

Вместе с тем, опрос застройщиков, проведенный Ассоциацией, показал, что существует тенденция снижения обращений покупателей и сокращения объемов продаж квартир в результате ограничительных мер. Так снижение обращений

покупателей более чем на 10% отметили 54,5% из опрошенных 220 застройщиков. Остановили продажи 11,4% опрошенных застройщиков. Планируют остановить продажи или рассматривают такой сценарий вследствие снижения активности покупателей и ограничительных мер еще 11,4% застройщиков. Кроме того, в результате прекращения работы МФЦ во многих субъектах Российской Федерации затруднена регистрация договоров долевого участия в строительстве.

Результаты опроса размещены на сайте Ассоциации по адресу http://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=13090&clear_cache=Y. В случае дальнейшего сокращения объемов продаж застройщики не будут иметь достаточно средств для продолжения строительных работ, оплаты материалов, выплаты заработной платы и арендных платежей за земельные участки, что в числе прочих негативных последствий приведет к неисполнению национального проекта «Жилье и городская среда». В этой ситуации представляется целесообразным в качестве меры государственной поддержки строительной отрасли распространить условия отсрочки уплаты арендной платы на договоры аренды земельных участков, используемых профессиональными застройщиками для строительства многоквартирного жилья.

Учитывая, что требования к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, утвержденные Постановлением Правительства от 03.04.2020 г. № 439, не распространяются на договоры аренды недвижимого имущества, арендаторами по которым являются организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие строительную деятельность, принимая во внимание наметившиеся негативные тенденции в строительной отрасли в условиях продолжающейся угрозы распространения новой коронавирусной инфекции, просим Министерство экономического развития Российской Федерации поддержать предложение Ассоциации о возможности переноса срока уплаты арендных платежей за использование земельных участков, находящихся в федеральной собственности путем включения отрасли «Строительство» (коды ОКВЭД 2: 41, 42, 43, 71) в перечень отраслей, в **наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в**

результате распространения новой коронавирусной инфекции (ранее направлены в Правительство Российской Федерации письмом от 30 мая 2020 года №07-01/2-1202/20, прилагается) или иным другим образом.

Место для подписи

А.Н. Глушков

Исп. Наумова В.А.
+7(495) 987-31-50, вн. 158