

# ПОДВОДИМ ИТОГИ ГОДА

Декабрь — самое время оглянуться назад и оценить уходящий год, а также задуматься о планах на будущий. С нами вместе итоги года подвели юрисконсульт аудиторско-консалтинговой группы «АМЛ Групп» Артем Лымарь и генеральный директор строительного концерна «РУСИЧ» Борис Лесков.

*— Как бы вы оценили 2019 год с точки зрения законодательства? Насколько упростилась (усложнилась) ваша деятельность в связи с этим?*



## **БОРИС ЛЕСКОВ:**

— Это был очень насыщенный год на принятые законы и введенные поправки к ним. В среднем законодатели принимали по 2–3 закона в месяц. Изменения в законодательстве коснулись не только долевого строительства, но и градостроительного и налогового кодекса, сферы ЖКХ, были внесены изменения в закон об ипотеке и вступили в силу поправки в закон о регистрации недвижимости.

Для нас, девелоперов, одним из основных законов является 214-ФЗ и поэтому мы, безусловно, следили за реакцией покупателей, да и всего рынка в целом, на поправки к указанному Федеральному закону, вступившие в силу 1 июля 2019 г.

Отмечу, что ощутимых изменений для покупателей квартир не произошло. К примеру, в нашем проекте реализуются квартиры как с использованием эскроу-счетов, так и без них — по «старой схеме», в любом случае для покупателя алгоритм покупки недвижимости не поменялся.

Еще до введения эскроу-счетов мы использовали проектное финансирование, поэтому новая схема работы с участниками долевого строительства нам понятна и хорошо изучена.

## **АРТЕМ ЛЫМАРЬ:**

— Текущий 2019 год стал насыщенным в области законодательства Российской Федерации. Законодателем принято около 160 законов и нормативных правовых актов в различных областях жизни граждан и предпринимателей. Деятельность юриста усложнилась в связи с принятием следующих изменений в законодательстве России:

- уточнен порядок освобождения от НДС при безвозмездной передачи товаров (работ, услуг) и имущественных прав в рамках благотворительной деятельности;
- деньги малого бизнеса в банках теперь должны быть застрахованы;
- выдача банковских гарантий исключена из перечня банковских операций;
- началась работа по обязательной классификации гостиниц;
- вступил в силу перечень товаров, которые нужно обязательно маркировать;
- с 01.01.2019 вступили в силу положения о специальной информационной системе маркированных товаров. Производители, поставщики, продавцы должны будут представлять оператору системы сведения об обороте этих товаров;
- за незаконную передачу вознаграждения в интересах третьих лиц будут штрафовать (минимум 1 млн рублей);
- изменились правила о контроле за инсайдом и борьбе с манипулированием рынка;
- кредитные организации обязаны сообщать в Росфинмониторинг о снятии денег с карт иностранных банков;
- созданы суды апелляционной, кассационной инстанции судов общей юрисдикции, что временно повлияет на процесс подачи жалоб;

- повышается порог цены иска по арбитражным делам, рассматриваемым в порядке упрощенного производства: до 400 тыс. рублей (ранее — 250 тыс. рублей) для ИП и до 800 тыс. рублей (ранее — 500 тыс. рублей) для юридических лиц;
- установлен предельный срок взыскания расходов на представителя в суде общей юрисдикции и арбитражном суде — 3 месяца с даты вступления судебного акта в законную силу;
- с 1 октября для участия в суде юрист обязан предъявлять копию диплома о высшем юридическом образовании.

Деятельность юриста упрощена в связи со следующими законодательными новинками:

- изменились правила продления договоров аренды госимущества, заключенных до 2 июля 2008 г.;
- увеличилась сумма, которую можно взыскать напрямую через работодателя должника — 100 000 рублей вместо 25 000 рублей, предусмотренных ранее;
- предельная сумма микрозайма для бизнеса выросла на 2 млн рублей. Максимальный размер основного долга юрлица или ИП перед МФО по договорам микрозайма составит 5 млн рублей;
- с 1 февраля зарегистрировать через нотариуса права на недвижимость можно быстрее. Удостоверив сделку с недвижимостью, нотариус сам отправит в Росреестр заявление о государственной регистрации прав и необходимые документы в электронном виде;
- мессенджеры начали идентифицировать пользователей;
- отменен внутрироссийский роуминг;
- стал обязательным аудиопротокол судебного заседания в гражданском процессе судов Общей юрисдикции;
- НДС на фрукты и ягоды (включая виноград) снизился с 20 до 10%. Одновременно с этим НДС на пальмовое масло увеличился с 10 до 20%.

— Назовите три наиболее революционных, на ваш взгляд, документа, принятых в этом году.

#### **БОРИС ЛЕСКОВ:**

— На мой взгляд, это закон о «кредитных каникулах», в рамках которого заемщики имеют право потребовать от кредитной организации льготного периода кредитования, поправки к процедуре земельного налогообложения и льготы по налогу на жилье для многодетных семей.

И конечно, это поправки в 214-ФЗ, в особенности переход на эскроу-счета, что гарантирует дольщику сохранность денежных средств на всех этапах строительства.

#### **АРТЕМ ЛЫМАРЬ:**

— Наиболее революционными в этом году, на мой взгляд, являются следующие изменения:

1. В гражданском судопроизводстве коренным образом изменена структура апелляционных и кассационных судов, что увеличивает шансы заявителей на справедливое и беспристрастное рассмотрение жалоб. С учетом новых изменений кассационная жалоба теперь гарантировано становится предметом рассмотрения коллегией из трех судей, в противовес прошлым нормам, когда один судья решал вопрос о ее принятии к производству. Гарантирована фиксация показаний в суде посредством аудиозаписи.

2. К объектам гражданских прав в РФ отнесены цифровые права: предусмотрена возможность заключения сделок в электронном виде.

3. Законодатель упростил регистрацию компаний и ИП при подаче документов в электронном виде без уплаты госпошлины, что намного сократит расходы участников бизнеса. Кроме того расширен перечень вариантов типовых уставов до 36 видов, которые смогут использовать ООО.



— *Расскажите о самом успешном проекте (выигранном деле) вашей компании.*

**БОРИС ЛЕСКОВ:**

— Самое главное достижение 2019 года — это окончание строительства и ввод в эксплуатацию первых корпусов квартала «Новые Котельники», это порядка 68 417 кв. м жилья, а это значит, что несколько сотен семей встретят главный праздник года в своих собственных квартирах.

За этими цифрами стоит слаженная и качественная работа на всех уровнях — от представителей генподряда на стройплощадке до финансистов и маркетологов.

В конце 2019 года на рынке складской недвижимости произошло знаковое событие — Концерн «РУСИЧ» приобрел 450 га на Домодедовском

шоссе под строительство крупного индустриального парка.

— *Что вы ждете от 2020 года?*

**АРТЕМ ЛЫМАРЬ:**

— В связи с указанными выше изменениями я полагаю, что в 2020 г. можно ожидать усиления влияния электронных инструментов в области законодательства.

**БОРИС ЛЕСКОВ:**

— В планах компании закончить строительство еще трех корпусов квартала «Новые Котельники», ввести в эксплуатацию детский сад на территории комплекса. Начать строительство на двух новых площадках в г. Москве.

Также планируем продолжать поиск перспективных площадок под строительство жилой и складской недвижимости.

## СОБЫТИЯ В ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ СФЕРЕ

### МИНФИН ПОДГОТОВИЛ ПИСЬМО О ТРЕБОВАНИЯХ К СРОКУ ДЕЙСТВИЯ БАНКОВСКОЙ ГАРАНТИИ

Минфин России рассказал о требованиях к сроку действия банковской гарантии, обеспечивающей исполнение предусмотренных контрактом обязательств. В частности, специалисты министерства в своем письме отмечают, что в силу ч. 3 ст. 96 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее — Закон № 44-ФЗ) срок действия банковской гарантии должен превышать предусмотренный контрактом срок исполнения обязательств, которые должны быть обеспечены банковской гарантией, не менее чем на один месяц, в том числе в случае его изменения в соответствии со ст. 95 Закона № 44-ФЗ (письмо Минфина России от 27 сентября 2019 г. № 24-03-07/74362). При этом иных требований к сроку действия банковской гарантии Законом № 44-ФЗ не установлено.

В то же время подчеркивается, что требования, установленные заказчиком в документации о закупке, контракте к сроку действия банковской гарантии не должны ограничивать количество участников закупки.

Отметим, что в определении СК по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 2 мая 2017 г. № 305-ЭС16-20341, определении СК по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2017 г. № 305-ЭС17-1132, определении СК по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2017 г. № 305-КГ17-1095 указано, что максимального предела действия банковской гарантии в законодательстве не установлено. Следовательно, заказчик может установить требование о предоставлении банковской гарантии с более длительным сроком действия, чем предусмотрено в ч. 3 ст. 96 Закона № 44-ФЗ, если на то имеется основание.

ГАРАНТ.РУ