

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона “О внесении изменений в Федеральный закон “О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя”

Во исполнение Федерального закона от 29 ноября 2014 года № 377-ФЗ “О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя” (далее – Федеральный закон № 377-ФЗ) Советом министров Республики Крым организованы необходимые мероприятия, в том числе по заключению договоров об условиях деятельности в свободной экономической зоне, рассмотрению заявлений и документов лиц, намеревающихся получить статус участника свободной экономической зоны.

Механизм свободной экономической зоны эффективно зарекомендовал себя как инструмент, обеспечивающий устойчивое социально-экономическое развитие региона, привлечение инвестиций в его экономику, а также способствующий повышению уровня и качества жизни граждан.

Федеральным законом от 28 сентября 2023 года № 496-ФЗ внесен ряд изменений в Федеральный закон № 377-ФЗ, предусматривающих в том числе возможность заключения договоров об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым (далее – СЭЗ) в целях реализации инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства.

Для участников СЭЗ, реализующих проекты в сфере жилищного строительства, были важны не столько налоговые преференции, сколько возможность использования особенностей осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации участниками СЭЗ инвестиционных проектов, установленных статьей 17 Федерального закона № 377-ФЗ.

Указанные особенности позволяют реализовывать проекты в сфере жилищного строительства опережающими темпами.

Вместе с тем наряду с проектами в сфере жилищного строительства реализуются проекты по созданию апартаментов.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципальных образований Республики Крым строительство (реконструкция) многоквартирных жилых домов, комплексов апартаментов, апарт-отелей и гостиниц, включающих в себя номерной фонд по типу апартаменты, возможно исключительно в рамках инвестиционных

механизмов, предусмотренных Федеральным законом № 377-ФЗ, Законом Республики Крым от 2 июля 2019 года № 624-ЗРК/2019 “Об инвестиционной политике и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Республике Крым” (далее – Закон № 624-ЗРК/2019), и путем комплексного развития территории в соответствии с главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - КРТ).

Следует отметить, что многоквартирные дома и комплексы апартamentов схожи как по категории объектов капитального строительства, так и по финансовой части затрат на их строительство. При этом требования к наличию социальной инфраструктуры таких объектов ниже, чем к жилым помещениям. Апартamentные комплексы строятся с минимальной сопутствующей инфраструктурой, без детских площадок и достаточного количества паркомест. Это повышает нагрузку на существующую инфраструктуру муниципальных образований и влечет дополнительные расходы муниципального бюджета.

При этом в отличие от инвестиционных проектов по строительству апартamentных комплексов, реализуемых в соответствии с Законом № 624-ЗРК/2019 и КРТ, для участников СЭЗ дополнительные обязательства при реализации аналогичных инвестиционных проектов не предусмотрены.

Дополнительные обязательства участника СЭЗ в части передачи отдельных объектов жилищного фонда в государственную или муниципальную собственность предусмотрено только при реализации им инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства.

Это может привести к потере инвестиционной привлекательности проектов в сфере жилищного строительства СЭЗ, и потенциальные инвесторы переориентируются со строительства жилья на строительство апартamentов, что не будет способствовать реализации такой цели создания СЭЗ, как обеспечение жилищного строительства.

Кроме того, механизмы привлечения инвестиций, предусмотренные Законом № 624-ЗРК/2019 и КРТ, оказались менее привлекательными для потенциального инвестора, поскольку являются более затратными. Такой диссонанс приводит к очевидному выбору инвестора, что в свою очередь сдерживает эффективность функционала Закона № 624-ЗРК/2019 и КРТ в части дополнительных обязательств.

Учитывая изложенное, усматривается необходимость внесения изменений в Федеральный закон № 377-ФЗ в части предоставления участникам СЭЗ возможности реализовать инвестиционные проекты, направленные на строительство и продажу апартamentов, без применения налоговых льгот, а также, аналогично проектам в сфере жилищного строительства, предусмотреть в Федеральном законе № 377-ФЗ

дополнительные обязательства участника СЭЗ передать часть отдельных объектов жилищного фонда апартаментов в государственную или муниципальную собственность в виде их денежного выражении по стоимости согласно проведенной оценке их рыночной стоимости.

Также предусмотреть в основаниях для отказа во внесении изменений в договор об условиях деятельности в СЭЗ снижение объема дополнительных обязательств участника СЭЗ.

Реализация законопроекта позволит и далее повышать привлекательность особого режима ведения предпринимательской деятельности в СЭЗ, а также привлечь дополнительные инвестиции в экономику Республики Крым и города федерального значения Севастополя.

Принятие законопроекта не приведет к негативным социально-экономическим и финансовым последствиям.

Предлагаемые в законопроекте изменения не окажут влияния на достижение целей государственных программ Российской Федерации и не противоречат положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.