



ОПОРА РОССИИ

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

Выпуск 6/08



ТЕМА МЕСЯЦА:  
СТРОИТЕЛЬСТВО

# МАЛЫЕ НОВОСТИ

аналитический вестник  
Центра экспертизы и аналитики  
проблем предпринимательства

2023

# ЧТО МЫ ПОДГОТОВИЛИ ДЛЯ ВАС?

- ЧТО ЖДЕТ БИЗНЕС В АВГУСТЕ 2023?
- РЕГИОНАЛЬНОЕ ЗЕРКАЛО: МАЛЫЙ БИЗНЕС В ТОСЭР
- ТЕМА НОМЕРА: СТРОИТЕЛЬСТВО В РОССИИ
- СОБЫТИЕ МЕСЯЦА: САММИТ РОССИЯ-АФРИКА
- КЛЮЧЕВЫЕ ПОЗИЦИИ: МАЛЫЙ БИЗНЕС НАСТАИВАЕТ
- ЛЕГАЛЬНЫЙ МЕТОД: ОТСРОЧКА ПО НАЛОГАМ
- ЦИФРЫ И АНАЛИТИКА: БИЗНЕС В СФЕРЕ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ
- ЦИФРЫ И АНАЛИТИКА: ЕДИНЫЙ РЕЕСТР МСП

# ЧТО ЖДЕТ БИЗНЕС В АВГУСТЕ 2023?



В августе 2023 года вступают в силу поправки в законодательство, которые повлияют на работу бизнеса. В частности, это коснется финансов, трудовых отношений, техрегулирования, маркировки товаров и другого. Редакция «ОПОРЫ РОССИИ» разобрала самые значимые из них для бизнеса и готова поделиться с читателями.

## Трудовые отношения

31 августа [истекает](#) срок представления работниками - водителями такси и общественного транспорта работодателю **справки о наличии (отсутствии) судимости или уголовного преследования либо о прекращении уголовного преследования по реабилитирующим основаниям**. Требование связано с запретом работать на указанных должностях лицам, которые имеют неснятую или непогашенную судимость либо подвергались уголовному преследованию за совершение ряда преступлений. В случае непредставления указанных документов трудовой договор подлежит прекращению.

«ОПОРА РОССИИ» поддерживает данное решение, вместе с тем направила в федеральные ведомства предложение о сокращении максимального срока предоставления госуслуги по выдаче справки о наличии (отсутствии) судимости (сейчас он составляет 30 календарных дней).

## Электронная подпись

31 августа [истекает](#) возможность использования оформленных сертификатов ключей проверки электронной подписи представителей юрлиц и ИП без применения машиночитаемых доверенностей (МЧД). Сейчас применять МЧД можно по желанию, но рекомендуем начать использование МЧД, чтобы заблаговременно узнать принцип действия и перестроить работу в рамках ЭДО.

Отметим, что ФНС России создала специальный сервис [«Создание и проверка доверенности в электронной форме»](#), с помощью которого можно оформить МЧД уполномоченного физического лица для предоставления отчетности и иных документов в налоговые органы.

# ЧТО ЖДЕТ БИЗНЕС В АВГУСТЕ 2023?

## Маркировка товаров

1 августа [завершается](#) эксперимент по исключению технической возможности продажи пищевой, табачной и никотинсодержащей продукции в случае ее незаконного введения в оборот или истечения сроков годности. При положительной оценке эксперимента повсеместно будет внедрена практика блокировки кассовым аппаратом операций по продаже контрафактных или просроченных товаров.

31 августа завершаются эксперименты по маркировке средствами идентификации [медицинских изделий](#) (в т. ч. слуховые аппараты, компьютерные томографы, ортопедическая обувь и др.), [отдельных видов безалкогольных напитков и соков](#). По результатам проведения мероприятия Правительством будет принято решение о целесообразности введения обязательной маркировки данных товаров.

## Финансы

С 1 августа [вступит](#) в силу закон о новой форме национальной валюты - цифровом рубле. Цифровой рубль будет выпускаться вместе с уже существующими. По информации [Банка России](#), для граждан переводы и платежи в цифровом рубле будут бесплатными, а тарифы для бизнеса за прием оплаты цифровыми рублями составят всего 0,3% от платежа.

С 29 августа и в течение двух лет Росфинмониторинг [будет](#) проводить обязательный контроль операций по списанию денежных средств со счетов юридических лиц или ИП, если сумма таких операций равна или превышает 5 млн рублей. Сведения о данных операциях в контролирующей орган будут подавать кредитные организации.

## Техрегулирование

31 августа [истекает](#) срок действия упрощенного порядка оформления разрешительных документов при ввозе продукции на территорию России. Принятая мера позволяла при ввозе на территорию РФ продукции, предназначенной для обращения исключительно на ее территории, не маркировать ее до момента реализации потребителю (пользователю).

# МАЛЫЙ БИЗНЕС В ТОСЭР



В России с 2015 года существуют специальные экономические зоны – территории опережающего социально-экономического развития (далее – ТОСЭР, территории), на которых установлен облегченный режим ведения бизнеса ([Федеральный закон от 29.12.2014 № 473-ФЗ](#)). К настоящему времени **в 56 регионах России создано более 100 ТОСЭР, которые объединяют более 1,7 тыс. резидентов.**

По результатам проведенного анализа сведений реестров резидентов ТОСЭР установлено, что доля МСП в их структуре преобладает и составляет 81%, а количество созданных ими рабочих мест превышает 33 тысячи. Для данного анализа использованы данные Единого реестра МСП, открытых реестров резидентов ТОСЭР, имеющих на официальных сайтах Минэкономразвития России и Минвостокразвития России. Отмечаем, что в подсчетах не участвовали 8 ТОСЭР, расположенные в границах закрытых административно-территориальных образований (ЗАТО).

**Стать участниками ТОСЭР могут юрлица или предприниматели, зарегистрированные в границах таких территорий, инвестировавшие не менее 2,5 млн рублей и осуществляющие определенные виды предпринимательской деятельности.**

Если ваш будущий проект связан с производством, то перед выбором места для его размещения предлагаем рассмотреть возможность его создания в одной из ТОСЭР.

## НАЛОГОВЫЕ

## ПРЕФЕРЕНЦИИ РЕЗИДЕНТА

## АДМИНИСТРАТИВНЫЕ

### Федеральные льготы:

- пониженные тарифы страховых взносов в размере 7,6% на 10 лет;
- понижающий коэффициент к налоговой ставке по налогу на добычу полезных ископаемых на 10 лет (от 0 до 1).

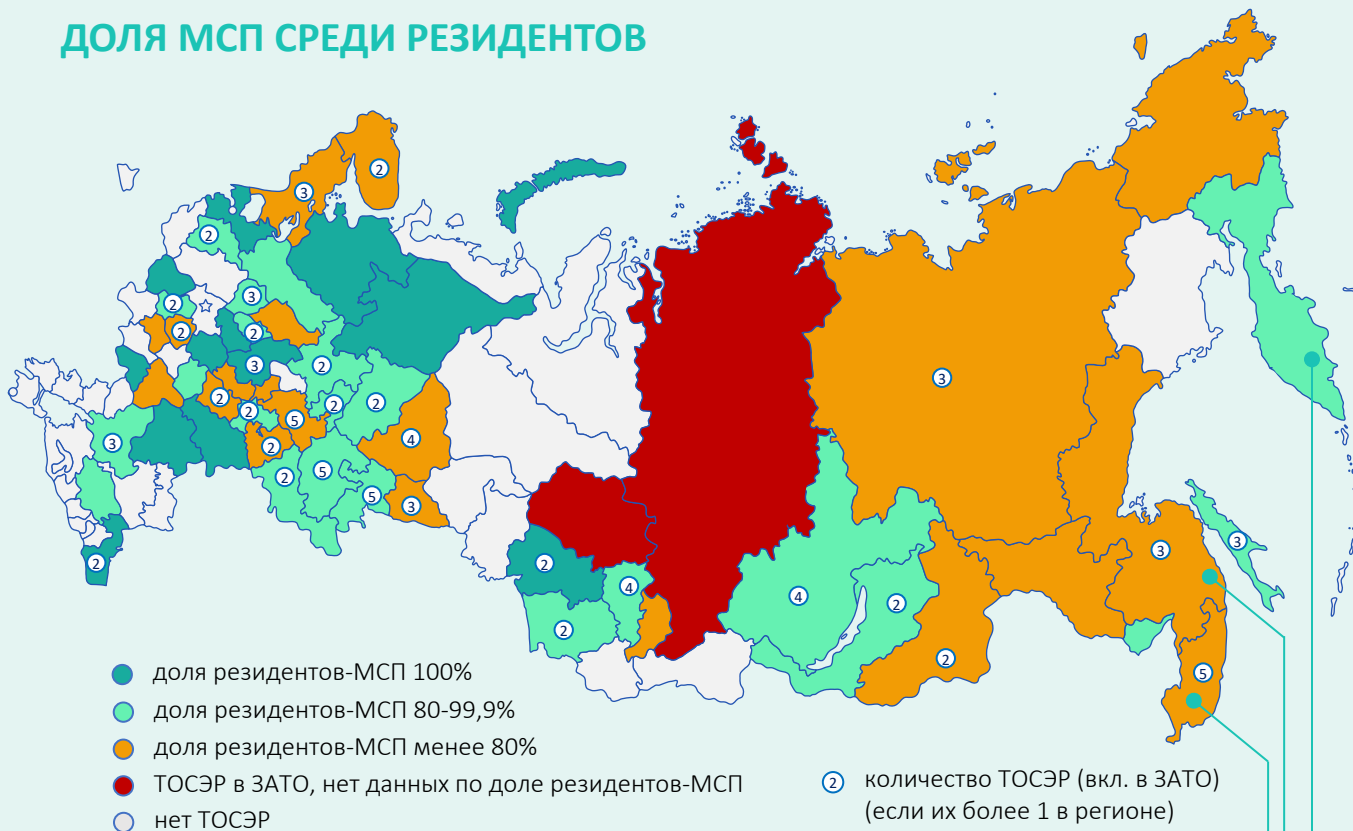
### Иные льготы, установленные региональным законодательством:

- по налогу на прибыль организаций;
- по земельному налогу;
- по налогу на имущество организаций;
- при применении УСН.

- Обеспечение инфраструктурой за счет бюджетных средств;
- Упрощенный порядок предоставления земельных участков;
- Привлечение иностранной рабочей силы без учета квот;
- Представление управляющей компанией интересов резидентов в суде;
- Режим «одного окна»;
- Возможность применения процедуры свободной таможенной зоны (СТЗ) и другие меры господдержки.

# МАЛЫЙ БИЗНЕС В ТОСЭР

## ДОЛЯ МСП СРЕДИ РЕЗИДЕНТОВ



## ПОТЕНЦИАЛ ДЛЯ РОСТА

0-1 резидент

«Абаза» (Республика Хакасия)

«Верхняя Тура» (Свердловская обл.)

«Емба» (Республика Коми)

«Белая Холуница» (Кировская обл.)

«Анжеро-Судженск» (Кемеровская обл.)

«Камешково» (Владимирская обл.)

«Онега» (Архангельская обл.)

## САМЫЕ АКТИВНЫЕ

общее число резидентов / МСП

144 116

«Камчатка»

101 85

«Надеждинская»

68 52

«Хабаровск»

# 1411 СУБЪЕКТОВ МСП

уже стали резидентами ТОСЭР  
и пользуются преференциями



6 июля в Минстрое России прошло **совместное заседание Президиумов Правлений «ОПОРЫ РОССИИ» и Ассоциации «НП «ОПОРА» с участием Министра Ирека Файзуллина.** В ходе встречи обсудили вопросы, связанные с долевым строительством, комплексным развитием территорий, а также внедрением «зеленых стандартов» в отрасль.

1

## ЧТО ОБСУЖДАЛИ?

Существует **проблема правового регулирования привлечения денег граждан на реконструкцию объектов капитального строительства.** Минстрой России считает, что привлечение денежных средств граждан по договорам долевого участия на реконструкцию объекта капитального строительства не допускается (Федеральный закон №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Ссылаясь на данную позицию, ППК «Фонд развития территорий» считает застройщиков, осуществляющих привлечение денежных средств граждан на создание новых объектов строительства путем реконструкции существующих объектов капитального строительства, не соответствующими требованиям 214-ФЗ, что влечет за собой отказ в государственной регистрации договора долевого участия в строительстве.

### **Позиция «ОПОРЫ РОССИИ»:**

Считаем необходимым внесение изменений в законодательство для использования спецсчетов в случаях привлечения средств граждан на финансирование реконструкции объектов капитального строительства с целью приобретения гражданами прав на новые жилые помещения.



**2**

В настоящее время есть **проблема эффективности эксплуатации существующего жилищного фонда** (включая его капитальный и текущий ремонты) и продления жизненного цикла многоквартирных домов в целом. Отсутствует система федерального учета технического состояния МКД в цифровом формате, актуальная и доступная для всех участников отношений по эксплуатации жилого фонда: собственники, уполномоченные органы власти, региональные операторы капитального ремонта, управляющие компании.

Текущие региональные программы капитального ремонта представляют собой перечень многоквартирных домов со сроками выполнения тех или иных работ/услуг, как правило, без учета текущего технического состояния таких домов. В результате средства собственников используются неэффективно, жизненный цикл дома как объекта капитального строительства необоснованно сокращается.

**Позиция «ОПОРЫ РОССИИ»:**

Необходимо доработать и принять законопроект [№107057-7](#) «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» с учетом предложений «ОПОРЫ РОССИИ» о создании и порядке работы цифровой системы государственного учета актуального технического состояния МКД в динамике на протяжении всего жизненного цикла жилого дома.

**3**

В соответствии с [Постановлением Правительства РФ №846](#) за субсидией для застройщика, работающего над комплексным развитием территорий (КРТ), может обратиться только орган государственной власти. В связи с этим, несмотря на то, что застройщик выполнил переселение и имеет право на субсидию, он может не получить её. На практике зачастую такая субсидия оказывается доступна исключительно для крупных застройщиков.

**Позиция «ОПОРЫ РОССИИ»:**

Необходимы разъяснения Минстроя России об установлении правовой определенности в вопросе реализации права на инициирование получения субсидии, предусмотренного Постановлением Правительства РФ № 846, исключительно до заключения договора о реализации проекта КРТ.



## 4

**При расселении аварийного жилищного фонда с использованием средств ППК «Фонд развития территорий» в населенных пунктах с численностью от 30 тыс. жителей высвобождаемые земельные участки могут быть предоставлены только для размещения объектов коммунального, социального обслуживания, здравоохранения, образования, спорта, благоустройства и строительства многоквартирных домов.**

Однако в городах с численностью населения от 30 до 50 тыс. человек площадь высвобождаемых земель составляет от 400 до 1000 кв. м., что зачастую не позволяет использовать их для строительства многоквартирного дома, объектов коммунального, социального обслуживания, здравоохранения, образования, спорта. Это обусловлено тем, что все города с численностью населения до 50 тыс. человек относятся к группе малых городов, планировка и застройка которых осуществлялась в СССР по единым правилам, исходя из указанного количества жителей (СНиП II-60-75\*). При этом в таких городах на учете в целях бесплатного предоставления земельных участков для ИЖС состоит значительное количество многодетных семей, а также иных льготных категорий граждан.

#### **Позиция «ОПОРЫ РОССИИ»:**

Целесообразно внести изменения в п.13 ч.1 ст.14 Федерального закона от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», предусматривающие возможность предоставления земельных участков, высвобождаемых при расселении аварийного жилищного фонда с использованием средств ППК «Фонд развития территорий», в целях ИЖС гражданам, имеющим трех и более детей, и иным льготным категориям граждан в населенных пунктах с численностью до 50 тысяч человек.



**5**

Сегодня в законодательстве отсутствует понятие «коттеджный поселок», в связи с чем **отсутствует четкий механизм регулирования вопросов оплаты содержания и управления общей собственностью в коттеджных поселках.**

В коттеджном поселке собственники должны заключать договоры на пользование общей инфраструктурой, доступ к которой происходит через внутренние сети управляющей компании. Ввиду отсутствия должного регулирования и прозрачного тарифообразования, собственники домов отказываются подписывать такие договоры. Возникает правовая коллизия, в результате которой владельцы частных сетей (трубопроводов, дорог) несут негативные правовые последствия. Например, минуя территориальные сетевые организации, собственники домов обращаются напрямую в ПАО Россети, которое не вправе отказать в техприсоединении ввиду публичности правоотношений, но при этом обязано согласовать доступ с владельцами сетей (трубопровода, дорог), которые часто не согласовывают доступ или их невозможно найти.

**Позиция «ОПОРЫ РОССИИ»:**

Необходимо подготовить и направить поправки к законопроекту [№155842-8](#) о введении механизма получения собственниками доступа к энергоресурсам через инфраструктуру, входящую в состав общего имущества в границах жилого комплекса (коттеджного посёлка).

**6**

В настоящее время обсуждается [законопроект](#) «О внесении изменения в ч.4 ст.17 Жилищного кодекса Российской Федерации», разработанный с целью разграничения краткосрочного найма и гостиничных услуг. Поскольку предоставление гостиничных услуг в МКД законом запрещено, законопроект призван защитить интересы наймодателей квартир и жильцов МКД. В России деятельность в сфере недвижимости осуществляют более 500 тыс. малых предприятий и более 148 тыс. самозанятых граждан, которых волнует будущее краткосрочной аренды.

**Позиция «ОПОРЫ РОССИИ»:**

Необходимо совместно с Минстроем России разработать проект правил пользования жилыми помещениями и особенностями предоставления жилых помещений в краткосрочный наем в целях сохранения благоприятного инвестиционного климата для бизнеса.

# САММИТ РОССИЯ-АФРИКА



27-28 июля состоялся Экономический и гуманитарный форум в рамках Второго Саммита Россия – Африка. Форум был призван диверсифицировать формы и направления российско-африканского сотрудничества, а также определить их развитие на долгосрочную перспективу.



Запись сессии  
[по ссылке.](#)

Во второй день деловой программы Второго Саммита Россия — Африка прошла сессия «МСП России и Африки: новые ориентиры партнерства», организатором которой выступила «ОПОРА РОССИИ». В сессии приняли участие российские и африканские предприниматели, представители органов власти, РЭЦ и др. Спикеры выясняли, какие перспективы взаимодействия открываются перед предпринимателями государств, как привлечь инвестиции, наладить экспорт и импорт товаров и услуг. Модератором сессии выступил Вице-президент, Председатель Комитета «ОПОРЫ РОССИИ» по международным связям Николай Дунаев.

Открывая работу сессии, Николай Дунаев обозначил ключевые вопросы во взаимодействии России и стран африканского региона — это выстраивание взаимоотношений между органами государственной власти и МСП, а также непосредственно взаимодействие между предпринимателями в России и Африке.

«Африка — это 54 страны, 49 из которых представлены на Саммите. Страны различаются уровнем развития экономики, малого и среднего бизнеса, но совершенно точно их объединяет то, что МСП имеет значительную часть фактической экономики этих стран. МСП — это те живые люди, которые обеспечивают ежедневные экономические движения», — подчеркнул эксперт.



# САММИТ РОССИЯ-АФРИКА

**На сессии обсудили важные вопросы, влияющие на дальнейшее развитие партнерства малого и среднего бизнеса с африканскими странами:**

- транспортную недоступность континента и необходимость развития транспортно-логистических центров;
- нехватку дипломатических кадров и механизмы взаимодействия между межправительственными комиссиями;
- разработку информационной карты континента с указанием инвестиционных проектов и производственных мощностей;
- экспорт продовольствия и лекарств.

Правительство РФ и МИД России готовы к кооперации с малыми и средними предприятиями в отношении африканского рынка. **Работа над логистикой ведется, создан штаб по транспортно-логистическим коридорам для проведения их ревизии и оценки транспортного потенциала.** Кроме того МИД России и Минпромторг России активно перепрофилируют своих работников на африканское и другие направления.

Спикеры также **обратили внимание участников сессии на ниши, которые могут занять предприниматели в Африке** — это продовольственная безопасность, банки и финансовые потоки, инвестиции, фармацевтика, логистика и выстраивание логистических коридоров. Все это требует развития экспортного потенциала России. За последние 5 лет Российский экспортный центр внедрил хорошие меры поддержки, но с учетом тех вызовов, перед которыми сейчас стоит бизнес, требуются новые механизмы.

Саммит Россия – Африка проводится в Санкт-Петербурге и является ключевым событием в российско-африканских отношениях. Цель мероприятия – способствовать укреплению всеобъемлющего и равноправного сотрудничества России с африканскими странами во всех его измерениях: политике, безопасности, экономике, научно-технической и культурно-гуманитарной сферах.



# МАЛЫЙ БИЗНЕС НАСТАИВАЕТ



«ОПОРА РОССИИ» постоянно участвует в оценке регулирующего воздействия проектов НПА и экспертных встречах по вопросам регулирования сферы МСП. Делимся с вами основными позициями и предложениями за месяц.

Предлагаем **наделить один из центров электронного декларирования Дальневосточного таможенного управления компетенцией** по осуществлению таможенных операций, связанных с таможенным декларированием колесных транспортных средств и самоходных машин, ввозимых через пункты пропуска в ДФО.

В настоящее время такой компетенцией наделен только Акцизный специализированный таможенный пост Центральной акцизной таможни, который работает по московскому времени, что приводит к существенному увеличению сроков таможенного контроля в ДФО.

Предлагаем обеспечить **возможность регистрации самозанятых непосредственно на площадках электронной торговли.**

По данным опроса «ОПОРЫ РОССИИ» упрощение процедуры регистрации мотивирует до 18% опрошенных зарегистрироваться в качестве самозанятого.

В целях повышения уровня поддержки бизнеса в регионах необходимо предусмотреть **механизм компенсации выпадающих расходов** региональных бюджетов при введении ими сниженных ставок на налог на имущество.

По мнению «ОПОРЫ РОССИИ» необходимо **установить долю иностранных работников** в торговле розничной в нестационарных торговых объектах и на рынках (код 47.8) в размере 15% от общей численности работников, используемых указанными хозяйствующими субъектами, по аналогии с торговлей алкогольными и табачными изделиями (в настоящее время доля 0%).

Работодатели, привлекающие иностранных работников в сфере выращивания овощей, также выражают потребность в увеличении допустимой доли с 50% до 80% в связи с низким количеством граждан России, желающих работать в сфере сельского хозяйства.

# ОТСРОЧКА ПО НАЛОГАМ



Организации и индивидуальные предприниматели **могут иметь возможность получить отсрочку или рассрочку платежей** в случае, когда однократная уплата обязательных сумм может привести к финансовым трудностям и риску банкротства. Перед предоставлением отсрочки или рассрочки проводится проверка плательщика согласно правилам, установленным Минэкономразвития.



[Приказ  
Минэкономразвития  
России от 14.03.2023  
N 169](#)

**С 11 апреля вступила в силу новая методика**, которая содержит несколько новшеств по сравнению с предыдущей версией и упрощает процесс получения рассрочки или отсрочки по уплате налогов для налогоплательщиков. В прежней версии методики предусматривался расчет критериев только на основе годовой бухгалтерской отчетности и комплекта первичных документов, представленных заинтересованным лицом. В новой методике внедрены два метода проверки: стандартный и углубленный.

## Стандартный метод

**Анализируются данные, имеющиеся у налоговой инспекции:**

- Валовый доход за год, предшествующий заявлению на рассрочку/отсрочку;
- Сумма обязательств по неоплаченным расчетным документам, помещенным в картотеку банков;
- Сумма обязательных платежей, уплаченных за 12 месяцев, предшествующих месяцу подачи заявления, за вычетом возвращенных сумм;
- Размер сальдо ЕНС.

**В зависимости от исчисляемого налога с дохода валовый доход это:**

- налоговая база по декларации по налогу на прибыль (стр. 100 лист 2 + стр. 010 лист 4+ стр. 060 лист 5);
- если УСН доход-расход — доход из декларации по УСН стр.212 раздел 2.2 — стр.223 раздел 2.2);
- если УСН доход — доход из декларации по стр.113 раздел 2.1.1 \* 6/7 (ставка применяемая разделенная на ставку по виду деятельности в случае применения доход=расход);
- налоговая база из декларации 3-НДФЛ (стр. 060 раздел 2) + необлагаемый доход (стр.020 раздел 2).



Для субъектов малого и среднего предпринимательства действует упрощенная формула, учитывающая размер долга и сумму уплаченных налогов. Если стандартный метод не подтверждает основания для предоставления рассрочки, заинтересованное лицо может подтвердить эти основания, предоставив дополнительные сведения о своей деятельности в рамках **углубленного метода**.

# ОТСРОЧКА ПО НАЛОГАМ

## Углубленный метод

Анализируются дополнительные данные, предоставленные налогоплательщиком:

- сведения о денежных потоках, отраженных в отчете о движении денежных средств;
- информация о всех просроченных долгосрочных и краткосрочных обязательствах, с указанием отрицательного баланса на едином налоговом счете (ЕНС).

Если требуется отсрочка или рассрочка на сумму менее 10 млн рублей, необходимо обратиться в Управление ФНС России по соответствующему субъекту РФ. В случае, если сумма превышает 10 млн рублей, следует обратиться в Межрегиональную инспекцию ФНС России по управлению долгами. Заявление о предоставлении рассрочки (отсрочки) также можно подать через личный кабинет или с использованием телекоммуникационных каналов связи.

## ИТОГИ ОЦЕНКИ

### Стандартный метод

Вывод о наличии угрозы банкротства, если:

- *валовой доход, пропорциональный периоду отсрочки /рассрочки*  $> \sum \text{обязательств (п.2)} > 1/4 \text{ валового дохода (п.1)}$ .
- *в отношении субъекта МСП – если отношение размера отрицательного сальдо ЕНС к  $1/12 \sum \text{уплаченных обязательных платежей}$  находится в диапазоне от 3 до 10, а для случая возникновения отрицательного сальдо ЕНС по итогам выездной налоговой проверки, если указанное отношение находится в диапазоне от 3 до числа, равного количеству месяцев проверенного периода.*
- *(п.4)/  $1/12(\text{п.3}) = \text{от 3 до 10 (либо от 3 до 36 при ВНП)}$*

### Углубленный метод

Угроза банкротства при единовременной уплате всех платежей имеется в случае, если:

- $\sum \text{значений сальдо денежных потоков за первые 3 календарных месяца отсрочки/рассрочки} < \text{суммы обязательств на дату подачи заявления}$ . При этом сальдо ЕНС не является отрицательным и отсутствует недостаток денежных средств для полного погашения долгосрочных и краткосрочных обязательств.



**Неуплата (несвоевременная уплата) налога может повлечь блокировку счетов, обращение взыскания на имущество и иные неблагоприятные последствия.**

Если возможность рассчитаться с бюджетом без риска банкротства объективно отсутствует, рекомендуем предпринимателям использовать предоставленные законом возможности и оформлять отсрочку/рассрочку по уплате налогов и взносов.

# БИЗНЕС В СФЕРЕ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ



В апреле «ОПОРА РОССИИ» провела [исследование](#) в сфере аренды жилья, направленное на оценку уровня и потенциала обеления рынка аренды жилой недвижимости, а также определение ориентиров, необходимых для развития института самозанятости в сфере недвижимости.

## 2367

респондентов

При проведении исследования мы опросили несколько тысяч арендодателей и арендаторов. Вопросы касались форм ведения бизнеса по сдаче жилья в аренду, системы налогообложения, взаимоотношений с арендаторами, количества сдаваемой недвижимости и уровня доходов.

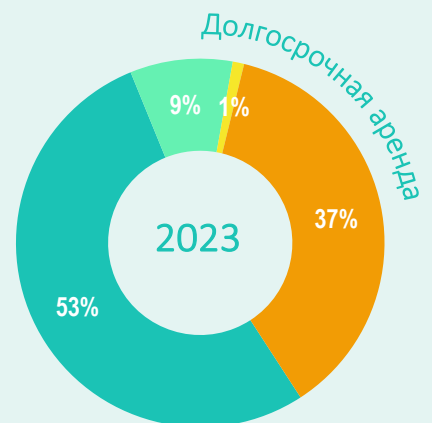
## 24-37%

доля нелегального рынка аренды в 2023 году

В 2019 году по данным ДОМ.РФ нелегальный рынок сдачи жилья составлял 97% от общего числа предложений аренды. В этом же году начал действовать специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», который стал простым выходом в легальное поле для многих собственников квартир.

За четыре с половиной года доля нелегального сектора существенно сократилась. В зависимости от продолжительности срока аренды доля теневого рынка колеблется от 24% до 37%. При этом **количество зарегистрированных самозанятых в аренде выросло в 106 раз.**

### Статус арендодателей на рынке аренды



- Зарегистрирован как самозанятый
- Индивидуальный предприниматель
- Юридическое лицо
- Частное лицо, без регистрации



# БИЗНЕС В СФЕРЕ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ

**Больше половины арендодателей-физических лиц** в обеих категориях (долгосрочная и краткосрочная аренда) **зарегистрированы как самозанятые** - 53% среди арендодателей долгосрочной аренды и 56% среди краткосрочной аренды.

Основная причина, по которой не регистрируются в качестве самозанятых – не видят преимуществ в этом статусе. Это говорит о важности дальнейшего информирования граждан о необходимости уплаты налогов и преимуществах специального налогового режима «Налог на профессиональный доход».



Самая популярная мотивация оформить самозанятость среди арендодателей в аренде – **возможность получения налогового вычета в порядке, аналогичном получению вычета при уплате 13% НДФЛ**. В настоящее время самозанятые не могут получить налоговый вычет, несмотря на то, что платят налоги с доходов от сдачи в аренду жилья. Это связано в первую очередь с тем, что налоговый вычет можно получить только при условии уплаты НДФЛ по ставке 13-15% в бюджет, в то время как самозанятые уплачивают налог на профессиональный доход по ставке 4-6%. Более 30% арендодателей в долгосрочной и краткосрочной аренде отметили, что возможность получить налоговый вычет замотивировала их зарегистрироваться в качестве самозанятого. Среди посуточных арендаторов также **отметили необходимость упрощения процедуры оформления статуса самозанятого**.

# БИЗНЕС В СФЕРЕ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ

Легальность бизнеса складывается из многих вещей. В том числе из готовности официально заключить договор аренды с арендатором. Раньше многие арендодатели избегали этой процедуры, не желая фиксировать «на бумаге» договоренности относительно использования их имущества.

## 55%

арендодателей заключают договор с арендатором на короткий срок

Сейчас 90% арендодателей, сдающих жилье на длительный срок заключают договор с арендаторами. При этом в сфере краткосрочной аренды только половина арендодателей предпочитают подписать необходимые документы.

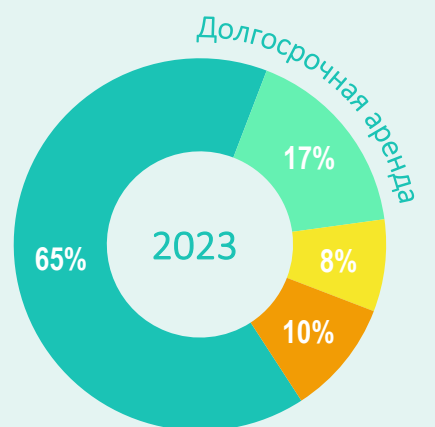
## «Не вижу смысла заключать договор»

основная причина отказа от оформления договора аренды

По данным опроса свое нежелание заключать договоры арендодатели аргументируют двумя причинами: «не вижу смысла в заключении договора» и «не хочу тратить усилия на оформление договора».

В случае долгосрочной аренды обычно в арендованном жилье проживают 1 или 2 человека. Как правило, арендодатели не знакомы заранее с арендатором (89%) и не оформляют для них временную регистрацию (92%). Также арендодатели редко жалуются на арендаторов (93%). Это демонстрирует доверие арендодателей к арендаторам, которые не злоупотребляют договоренностями о количестве проживающих.

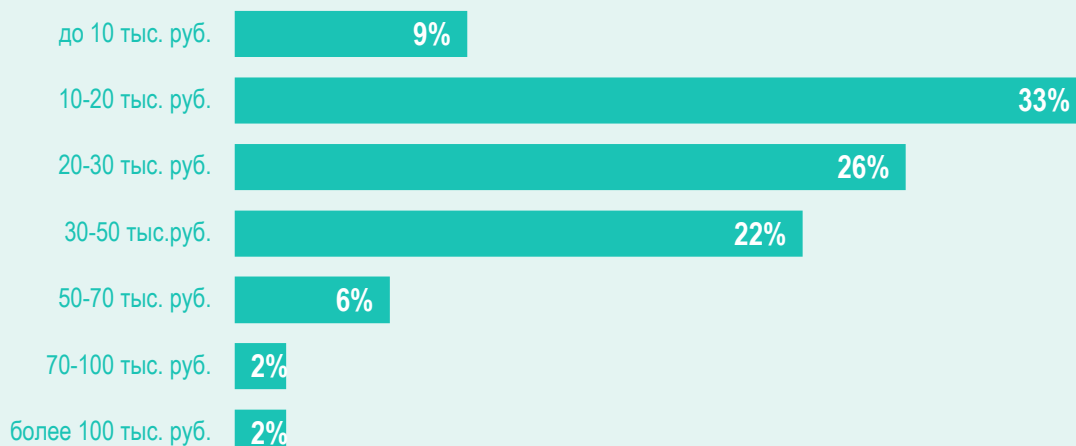
### Количество квартир (домов), сдаваемых в аренду



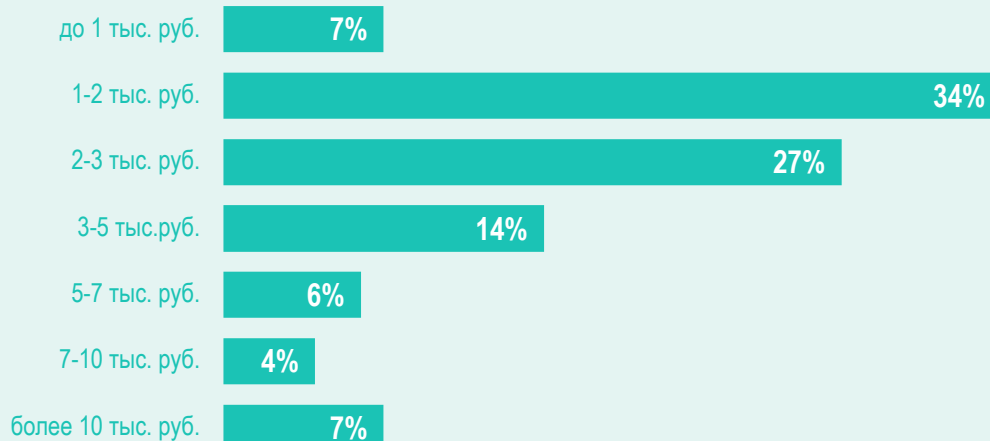
- 1
- 2
- 3
- 4 и более

# БИЗНЕС В СФЕРЕ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ

## Стоимость долгосрочной аренды



## Стоимость краткосрочной аренды



Опрос показал, что **административное давление не является достаточным стимулом для выхода арендодателя из тени**. Ужесточение государственного регулирования не приведет к обелению рынка аренды. Но по промежуточным итогам эксперимента по введению НПД можно увидеть положительный пример обеления рынка недвижимости. Дальнейшее широкое информирование о преимуществах статуса самозанятого и упрощение процедуры его получения будут способствовать обелению рынка. Требуется пересмотр процедуры оформления статуса самозанятого, особенно для посуточных арендодателей, а также необходимо рассмотреть возможность предоставления налогового вычета. Можно утверждать, что **система положительных стимулов работает лучше, чем увеличение административного давления**.

# ЕДИНЫЙ РЕЕСТР МСП



В июле «ОПОРА РОССИИ» традиционно провела анализ обновленных данных Единого реестра МСП. Данный реестр представляет собой [открытую базу данных](#) налоговой инспекции, с помощью которой можно убедиться, относится ли хозяйствующий субъект к малым и средним предприятиям. Кроме того реестр содержит статистические данные о количестве работников и сферах занятости малых предпринимателей.

## Как дела, МСП?

	Количество, июль 2023 г.	Динамика к июлю 2022 г.
Общее количество МСП	5 917 486	↑ 4,6%
Юридические лица	2 174 948	↓ 0,3%
Индивидуальные предприниматели	3 742 538	↑ 7,6%
Микропредприятия	5 683 144	↑ 4,7%
Малые предприятия	215 754	↑ 1,1%
Средние предприятия	18 588	↑ 4,6%

РОСТ

ЛИДЕРЫ

ПАДЕНИЕ

Республика Калмыкия ↑ 37,9%

Чеченская Республика ↑ 17,7%

Республика Тыва ↑ 14,8%

Республика Ингушетия ↑ 10,5%

Республика Дагестан ↑ 10,3%

Республика Бурятия ↓ 3,0%

Республика Крым ↓ 2,6%

Брянская область ↓ 1,0%

Сахалинская область ↓ 0,9%

Вологодская область ↓ 0,8%

## Популярные ОКВЭД

- 47.91 – Торговля розничная по почте или по информационно-коммуникационной сети Интернет 16 % (223 510 МСП), при этом по состоянию на 10.07.2022 было 12% (157 962 МСП);
- 49.41 - Деятельность автомобильного грузового транспорта 15% (218 214 МСП);
- 41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий 14% (196 216 МСП);
- 68.20 - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом – 11% (154 015 МСП);
- 47.11 – Торговля розничная преимущественно пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в неспециализированных магазинах 10 % (149 473 МСП).

При этом у ИП самый популярный ОКВЭД является 47.91 «Торговля розничная по почте или по информационно-коммуникационной сети Интернет» (20%), а у юридических лиц - 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий» (25%).

За год наблюдается **увеличение** представителей МСП в разделе ОКВЭД «Образование» на 12,2%, а также в разделе «Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» на 6,0%.

За год **снизилось** количество МСП на 2,8% в разделе ОКВЭД «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», на 2,3% в разделе «Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров», а также на 1,8% в разделе «Деятельность финансовая и страховая».

Анализ Единого реестра МСП  
(полный текст в разрезе  
регионов и ОКВЭД)



# НАД ВЫПУСКОМ РАБОТАЛИ НАШИ ЭКСПЕРТЫ



**Олеся Сапа**

руководитель Центра экспертизы  
и аналитики проблем предпринимательства



**Сергей Лаптев**

первый зам. руководителя Центра экспертизы  
и аналитики проблем предпринимательства



**Дарья Мартынова**

зам. руководителя Центра экспертизы  
и аналитики проблем предпринимательства



**Константин Журкович**

юрист-аналитик Центра экспертизы  
и аналитики проблем предпринимательства



**Ирина Новикова**

юрист-аналитик Центра экспертизы  
и аналитики проблем предпринимательства



**Николай Дунаев**

вице-президент «ОПОРЫ РОССИИ»  
по внешнеэкономической деятельности



**Михаил Рыженков**

председатель Комитета по жилищной политике  
и управлению недвижимостью



**ОПОРА РОССИИ**

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

**ПРОШЛЫЕ  
ВЫПУСКИ**



**НЕ ЗАБУДЬ  
ПОДПИСАТЬСЯ!**

