

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ
BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное
для сектора
недвижимости
Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя, помогает достигать успеха
Декабрь 2023 года — январь 2024 года





Мы внимательно следим за развитием событий в нашей стране и регулярно публикуем наиболее актуальную информацию в наших ежедневных **новостных выпусках.**

Для того чтобы первыми узнавать о последних изменениях, вы можете [подписаться](#) на наши новостные рассылки и присоединиться к нашему [каналу в Telegram](#).

В очередном выпуске «Конструктора новостей» мы собрали информацию об основных изменениях, которые могут быть актуальны для строительной отрасли.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Статус законодательных инициатив

[Подробнее](#)

Президент РФ В. Путин продлил действие антисанкционных ограничений

[Подробнее](#)

СМИ узнали о поручениях Президента РФ В. Путина по итогам встречи с представителями бизнеса

[Подробнее](#)

В Госдуму РФ внесен законопроект, уточняющий порядок предоставления земельного участка без торгов под зданием

[Подробнее](#)

В Госдуму РФ внесен законопроект, уточняющий нормы, связанные с ответственностью за нарушение порядка выполнения процедур в сфере строительства

[Подробнее](#)

В Госдуму РФ внесен законопроект о совершенствовании правового регулирования вопросов проведения государственной экспертизы проектной документации

[Подробнее](#)

Правительство РФ продлило срок действия ряда постановлений, связанных с упрощенным прохождением процедур в сфере строительства

[Подробнее](#)

Росреестр внес изменения в процедуру принятия на учет бесхозяйного недвижимого имущества

[Подробнее](#)

В России будет создан реестр объектов капитального строительства, построенных (приобретенных) с использованием средств федерального бюджета

[Подробнее](#)

Расширены возможности применения механизма комплексного развития территорий

[Подробнее](#)

Расширены основания досрочного расторжения договора аренды федерального имущества, находящегося в морских портах

[Подробнее](#)

Правительство РФ сократило ряд избыточных административных процедур в сфере строительства

[Подробнее](#)

Правительство РФ поменяло список документов для получения разрешений на осуществление сделок с акциями/долями российских компаний

[Подробнее](#)

Кадастровая стоимость жилья в Москве вырастет на 21% с 2024 года

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Международные аспекты



Подготовлен порядок продления сроков выхода из иностранных реестров при переезде в САР

[Подробнее](#)

СОИДН с Оманом применяется с 1 января 2024 года

[Подробнее](#)

Россия предложила Катару и Саудовской Аравии пересмотреть СОИДН

[Подробнее](#)

ФНС России опубликовала список стран, не исполняющих обязательства по автоматическому обмену страновыми отчетами

[Подробнее](#)

Опубликован проект «специального» перечня офшорных юрисдикций

[Подробнее](#)

США, Великобритания, Швейцария и другие страны внесены в список государств, не обеспечивающих обмен информацией для целей налогообложения

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты

Содержание

Разъяснения контролирующих органов

Минфин России: амортизация сложных объектов, состоящих из частей с разными сроками полезного использования

[Подробнее](#)

Минфин России: учет недоамортизированной стоимости неотделимых улучшений арендованного объекта, впоследствии выкупленного арендатором

[Подробнее](#)

Минфин России: вклад в имущество не увеличивает налоговую стоимость доли

[Подробнее](#)

Минфин России: определение первоначальной стоимости и срока полезного использования основного средства, созданного в результате объединения нескольких объектов

[Подробнее](#)

Минфин России: амортизация неотделимых улучшений арендованного имущества в случае частичного возмещения его стоимости арендодателем

[Подробнее](#)

Минфин России: безналоговое прощение займа не производится, если заем был привлечен от иностранной организации, добровольно признавшей себя российским налоговым резидентом

[Подробнее](#)

Минфин России: расчет НДС при уступке денежного требования, вытекающего из договора реализации доли в уставном капитале хозяйственного общества

[Подробнее](#)

Минфин России: при передаче недвижимости в счет выплаты действительной стоимости доли ранее принятый к вычету НДС должен быть восстановлен

[Подробнее](#)

Минфин России: исчисление НДС с суммы экономии застройщика при долевом строительстве нежилых помещений в апарт-отеле исчисляется по ставке 20/120

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Судебная практика

ВС РФ защитил застройщика: скорректированы основания для отказа на ввод объекта в эксплуатацию

[Подробнее](#)

ВС РФ дал разъяснения по вопросам применения судами норм о самовольной постройке

[Подробнее](#)

ВС РФ утвердил обзор судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме

[Подробнее](#)

Сумма займа, прощенного материнской компанией из ОАЭ, включена во внереализационный доход

[Подробнее](#)

Прощение тела займа учредителем не признается внереализационным доходом — можно воспользоваться пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ

[Подробнее](#)

Нецелевое использование средств дольщиков на рефинансирование займов, а также на оплату агентских услуг

[Подробнее](#)

НДС и налог на прибыль в отношении переданных неотделимых улучшений

[Подробнее](#)

Строительные работы, выполняемые застройщиком по ДДУ, не освобождаются от уплаты НДС

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты





Статус законодательных инициатив

Реквизиты закона	Краткое содержание
Федеральный закон от 19 декабря 2023 года № 595-ФЗ	<p>Приняты поправки о донастройке режима МХК (смягчение некоторых критериев экономического присутствия, уточнение порядка получения статуса МХК российскими компаниями) и налоговой составляющей для вступления в прямое владение ЭЗО (освобождение полученных акций/долей ЭЗО от налогообложения, порядок формирования стоимости акций/долей ЭЗО в налоговом учете, специальные правила для определения срока владения акциями/долями ЭЗО).</p> <p>Также для отдельных льготных положений НК РФ будет использоваться свой собственный «черный» список (пока не утвержден).</p> <p>Более подробно см. в выпуске «Новости законодательства» от 6 декабря 2023 года.</p>
Федеральный закон от 12 декабря 2023 года № 571-ФЗ	<p>Ратифицировано СОИДН с Оманом.</p> <p>Более подробно см. в выпуске «Новости законодательства» от 23 октября 2023 года.</p>
Федеральный закон от 19 декабря 2023 года № 598-ФЗ	<p>Принят закон о приостановлении действия отдельных положений СОИДН с недружественными странами.</p> <p>Как мы уже сообщали ранее, принятие этого закона, по сути, является одним из обязательных этапов приостановления действия международных соглашений — сначала принимается президентский указ, а за ним уже следует закон.</p> <p>Соответствующий указ был подписан Президентом РФ 8 августа 2023 года, и именно с этой даты действует приостановление СОИДН. Более подробно см. в нашем специальном обзоре.</p>
Федеральный закон от 19 декабря 2023 года № 611-ФЗ	<p>Вводятся разносторонние поправки к НК РФ.</p> <p>В частности, расширены возможности для безналогового получения имущества/имущественных прав от КИК — освобождением смогут также воспользоваться близкие родственники физического лица, являвшегося контролирующим лицом КИК по состоянию на 31 декабря 2021 года, если им был передан контроль над такой КИК и они являлись ее контролирующими лицами по состоянию на 31 декабря 2022 года, при условии, что на дату прекращения контроля физического лица в отношении него действовали зарубежные санкции (поправка будет действовать ретроспективно — с 5 марта 2022 года).</p>

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Реквизиты закона	Краткое содержание
Федеральный закон от 25 декабря 2023 года № 628-ФЗ	Принят закон о продлении до конца 2024 года возможности не применять запрет на получение субсидий компаниями с офшорным участием. Послабления будут действовать в отношении субсидий и бюджетных инвестиций, предоставляемых на финансовое обеспечение мероприятий, связанных с преодолением негативного эффекта от санкций, а также на иные определенные Правительством РФ цели. Обойти запрет можно будет, как и прежде, на основании решения Правительства РФ.
Федеральный закон от 25 декабря 2023 года № 636-ФЗ	Точечная донастройка закона об ЭЗО, контролирующие лица по-прежнему смогут осуществлять права акционеров дочерних компаний своих КИК. Более подробно см. в выпуске «Новости законодательства» от 14 декабря 2024 года .
Федеральный закон от 25 декабря 2023 года № 629-ФЗ	Введен новый вид инвестиционного вычета по налогу на прибыль. Он будет распространен на инвестиции, отвечающие следующим условиям: <ul style="list-style-type: none">• инвестиции осуществлены в рамках заключенного с субъектом РФ соглашения о реализации инвестиционного проекта;• такой проект включен в реестр проектов технологического суверенитета и проектов структурной адаптации экономики РФ или соответствует критериям, которые утвердит Правительство РФ;• проект включен в реестр инвестиционных проектов с государственной/муниципальной поддержкой в форме инвестиционного вычета. Более подробно см. в выпуске «Новости законодательства» от 10 июля 2023 года .
Федеральный закон от 25 декабря 2023 года № 625-ФЗ	Будет продлен срок применения антисанкционных мер. Более подробно см. в выпуске «Новости законодательства» от 7 ноября 2023 года .

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Президент РФ В. Путин продлил действие антисанкционных ограничений

[Продлены](#) следующие ограничения, срок действия которых должен был истечь в конце 2023 года:

- до 31 июля 2024 года продлевается запрет на осуществление без получения разрешений ЦБ РФ операций:
 - по оплате резидентом доли/вклада/пая в имуществе (уставном или складочном капитале/паевом фонде кооператива) юридического лица — нерезидента;
 - по взносу средств резидентом нерезиденту в рамках выполнения договора простого товарищества с инвестированием в форме капитальных вложений (договора о совместной деятельности);
- до 31 декабря 2024 года продлено разрешение для представителей крупного российского бизнеса не учитывать голоса иностранных акционеров из недружественных стран.

Помимо этого, на полгода (до 1 июля 2024 года) продлен срок обязательного замещения еврооблигаций.

СМИ узнали о поручениях Президента РФ В. Путина по итогам встречи с представителями бизнеса

О перечне поручений по итогам встречи с представителями бизнеса, состоявшейся 15 ноября, написали издания [Forbes](#) и [«Ведомости»](#).

Среди них:

- возможность введения дифференцированной ставки налога на прибыль в зависимости от инвестиционной активности представителя бизнеса;
- отказ от регулярного введения и продления временных мер повышения налоговой нагрузки, включая вывозные таможенные пошлины;
- продление права на государственную поддержку для крупных инвестиционных проектов с участием иностранных юридических лиц на все время реализации таких проектов (сейчас субсидии недоступны для компаний с участниками из стран, включенных в специальный список Минфина России);
- ограничение раскрытия информации об «экономически значимых организациях» и юридических лицах, созданных на основе иностранных холдингов;
- возможность для нерезидентов — косвенных участников экономически значимых организаций и юридических лиц, созданных на основе иностранных холдингов, вступать в прямое владение их акциями (долями в уставном капитале), нарушая некоторые корпоративные процедуры;

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Международные аспекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты

- усовершенствование механизма создания международных фондов для перевода активов в российскую юрисдикцию;
- обеспечение возможности завершения редомициляции компаний, которые не могут выйти из реестра за рубежом.

В свою очередь, министр финансов Антон Силуанов в [интервью](#) РБК сообщил о том, что для бюджета на 2024–2026 годы «серьезно менять что-то в налогах не требуется».

В Госдуму РФ внесен законопроект, уточняющий порядок предоставления земельного участка без торгов под зданием

11 января 2024 года в Госдуму РФ был внесен [законопроект](#), инициаторы которого предлагают внести поправки в ст. 39.20 ЗК РФ и уточнить порядок реализации исключительного права собственника объекта недвижимости при приобретении им земельного участка, находящегося в публичной собственности, в существующих границах.

По действующему законодательству собственник объекта недвижимости имеет исключительное право на приобретение имущественных прав на участки из числа земель государственной или муниципальной собственности без проведения торгов. Однако при реализации этого права на выкуп возникают сложности.

Предложенный законопроект является реакцией на сложившуюся негативную практику, когда лица, желающие воспользоваться исключительным правом, получают отказ в покупке участков без торгов в связи с несоразмерностью площади участка площади стоящего на нем здания или сооружения.

За отказом следуют судебные споры об оспаривании принятых актов уполномоченных органов, где суды нередко признают отказ в выкупе обоснованным. Нестабильность судебной практики заставляет истцов доказывать соразмерность участка для устранения рисков отказа по этому основанию.

В связи с этим ст. 39.20 ЗК РФ предлагается изложить в следующей редакции: «Если расположенные на земельном участке здания, сооружения соответствуют целевому назначению и виду разрешенного использования земельного участка, собственники зданий, сооружений имеют право на приобретение данного земельного участка в существующих границах». Таким образом, вносимые законопроектом изменения направлены на уточнение прав собственников зданий и сооружений с целью позволить им приобретать земельные участки в существующих границах с единственным условием — соответствие зданий и сооружений целевому назначению и виду разрешенного использования земельного участка.

В случае принятия закон вступит в силу в день его официального опубликования.

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Международные аспекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты

Изменения в законодательстве и новые законопроекты



В Госдуму РФ внесен законопроект, уточняющий нормы, связанные с ответственностью за нарушение порядка выполнения процедур в сфере строительства

[Законопроект](#) об уточнении норм, связанных с ответственностью за нарушение порядка выполнения процедур в сфере строительства, находящийся в Госдуме РФ на рассмотрении в первом чтении, направлен на изменение ст.ст. 14.91 и 28.1 КоАП РФ с целью соответствия положениям ГрК РФ и Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Ст. 14.91 КоАП РФ предусматривает административную ответственность за нарушение порядка проведения процедур в сфере строительства. В 2021 году ГрК РФ был дополнен положениями, устанавливающими перечень мероприятий, проводимых при реализации проектов по строительству объектов капитального строительства, и определяющими перечень этапов при реализации проектов по строительству. Впоследствии взамен данного перечня было предусмотрено создание реестра, включающего в себя документы, сведения, материалы, согласования, необходимые застройщику, техническому заказчику для проведения мероприятий при реализации проекта по строительству. Этот реестр является общедоступным государственным информационным ресурсом. Изменения также были внесены в ст. 181 Федерального закона «О защите конкуренции», предусматривающую порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение порядка проведения мероприятий при реализации проекта по строительству. Например, был расширен перечень действий (бездействий) органов публичной власти, обжалуемых в антимонопольный орган.

В то же время в КоАП РФ соответствующие изменения с тех пор внесены не были, в связи с чем в соответствии с законопроектом терминология ст.ст. 14.91 и 28.1 КоАП РФ уточняется: заменяется термин «процедуры в сфере строительства» на «мероприятия при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства». Также вводится термин «реестр документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для реализации проекта по строительству объекта капитального строительства».

Проект федерального закона предусматривает вступление в силу 1 сентября 2024 года, что согласуется с датой начала использования реестра. Мы считаем, что изменения, предлагаемые в рамках законопроекта, способствуют унификации положений законодательства в области строительства, что очень важно в условиях активно развивающейся строительной инфраструктуры.

В Госдуму РФ внесен законопроект о совершенствовании правового регулирования вопросов проведения государственной экспертизы проектной документации

18 января 2024 года [законопроект](#) прошел стадию предварительного рассмотрения. Законопроект предусматривает внесение изменений в ст. 50 ГрК РФ в части установления для организаций по проведению государственной экспертизы возможности проведения негосударственной экспертизы проектной документации и/или результатов инженерных изысканий без получения соответствующей аккредитации.

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Международные аспекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Согласно [действующей норме](#) негосударственная экспертиза проектной документации и/или негосударственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся юридическими лицами, аккредитованными на право проведения негосударственной экспертизы соответствующего вида.

С учетом данной нормы в настоящее время организациям, проводящим государственную экспертизу, требуется получение аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы, поэтому инициаторами законопроекта предлагается внести изменения в части отсутствия необходимости получать указанную аккредитацию данным организациям, поскольку проведение государственной экспертизы соответствует указанным в ст. 50 ГрК РФ требованиям, необходимым для проведения негосударственной экспертизы.

Правительство РФ продлило срок действия ряда постановлений, связанных с упрощенным прохождением процедур в сфере строительства

Так, с 5 января 2024 года вступило в силу [Постановление Правительства РФ от 25 декабря 2023 года № 2301](#), которым правительство продлило до 31 декабря 2024 года установленный ранее упрощенный порядок проведения экспертизы и согласовательных процедур в сфере строительства.

Кроме того, с 6 января 2024 года вступило в силу [Постановление Правительства РФ от 25 декабря 2023 года № 2304](#). Данным постановлением до 31 декабря 2024 года продлен срок, в рамках которого можно менять существенные условия государственных и муниципальных контрактов на работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства или сохранению объектов культурного наследия при возникновении независимых от сторон обстоятельств, влекущих за собой невозможность исполнения.

Росреестр внес изменения в процедуру принятия на учет бесхозяйного недвижимого имущества

В своем [письме](#) от 4 декабря 2023 года № 14-11275-ТГ/23 Росреестр информирует о внесении изменений в процедуру принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей, установленную [Приказом от 15 марта 2023 года № П/0086](#) (далее — «Порядок»).

В соответствии с п. 3 Порядка на учет теперь принимаются здания (строения), сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, данные о которых занесены в ЕГРН и которые либо не имеют собственников, либо собственники которых неизвестны или же от права собственности на них собственники отказались.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Новый Порядок детально определяет процедуру представления (направления) заявления об учете объекта в качестве бесхозяйного органами местного самоуправления, исполнительными органами городов федерального значения, а также лицами, ответственными за эксплуатацию линейных объектов. В документе устанавливаются требования к заполнению заявления, формату электронного варианта, а также перечень документов, необходимых для приложения к заявлению в зависимости от причин учета объекта.

Кроме того, Порядок уточняет механизмы уведомления заинтересованных сторон после внесения объекта в реестр как бесхозяйного в зависимости от обстоятельств его принятия, снятия с учета или государственной регистрации права муниципальной (государственной) собственности. В частности, такое уведомление в течение 15 дней должно быть направлено в уполномоченные органы в порядке межведомственного информационного взаимодействия, а также лицам, обязанным осуществлять эксплуатацию линейных объектов и обратившимся с заявлением в форме электронного документа.

Порядок также содержит в качестве нововведений основания для направления уведомлений о невозможности учета объекта в качестве бесхозяйного, предоставляет образец такого уведомления и определяет порядок (способы) его направления.

В России будет создан реестр объектов капитального строительства, построенных (приобретенных) с использованием средств федерального бюджета

В соответствии с положениями нового федерального [закона](#), который вступил в силу 25 декабря 2023 года (далее — «Закон № 628-ФЗ»), были внесены изменения в регулирование в рамках перехода от формирования и реализации федеральной адресной инвестиционной программы (ФАИП) к комплексной государственной программе «Строительство». Так, предусматривается учреждение специального реестра объектов капитального строительства и недвижимого имущества. Строительство (реконструкция) или приобретение таких объектов будет осуществляться (или планируется осуществляться) за счет средств федерального бюджета. Порядок формирования и ведения указанного реестра будет установлен Правительством РФ.

Включение сведений об объекте в указанный реестр станет неотъемлемым условием для учета ассигнований на его строительство (реконструкцию) или приобретение в законе о федеральном бюджете.

Закон № 628-ФЗ также предусматривает ряд других изменений, в том числе продление на 2024 год полномочий Правительства РФ на предоставление государственной поддержки компаниям, доля участия офшорных компаний в которых составляет в совокупности более 25%, а также наделение Правительства РФ полномочием на внесение в Госдуму РФ информации об изменениях, внесенных в федеральную адресную инвестиционную программу на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, а также в федеральную адресную инвестиционную программу на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов.

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Международные аспекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Расширены возможности применения механизма комплексного развития территорий

С 1 января 2024 года вступил в силу Федеральный [закон](#) от 25 декабря 2023 года № 627-ФЗ (далее — «Закон № 627-ФЗ»), направленный на расширение возможностей применения механизма комплексного развития территорий (КРТ) в регионах России и упрощение связанных с ним процедур. Изменения призваны уравнивать юридических лиц, обеспечивающих реализацию решений, связанных с КРТ, а также принятых федеральными органами власти или органами власти субъектов РФ, и лиц, с которыми заключены договоры о КРТ, в правах и обязанностях при выполнении отдельных этапов КРТ.

Так, в частности, накопленный ранее опыт позволяет упростить некоторые процедуры. Например, исчезает необходимость в отдельном утверждении документации по планировке территорий для реализации проекта, если такие документы уже имеются. Кроме того, подготовка проектной документации для размещения объектов капитального строительства в рамках КРТ теперь возможна до образования земельных участков для этих целей.

Еще одно изменение состоит в том, что орган, принявший решение о КРТ, теперь может отказаться от заключения договора КРТ, если он не будет подписан в течение 60 дней с момента, когда проект договора был направлен правообладателю, выразившему согласие на его заключение. В таком случае проект может быть передан на реализацию федеральным органам, операторам КРТ или же выставлен на торги.

Эти изменения будут способствовать более оперативному утверждению градостроительной документации, что позволит реализовывать проекты КРТ в сокращенные сроки.

Одним из ключевых нововведений является детальное регулирование деятельности новых субъектов КРТ — операторов КРТ, которыми будут выступать юридические лица, создаваемые на федеральном или региональном уровнях для обеспечения реализации решений о КРТ. Предложение о регулировании было внесено в ответ на запросы от различных регионов.

Новый закон также регламентирует порядок заключения договоров КРТ единым институтом развития в жилищной сфере (ППК «Фонд развития территорий» и «ДОМ.РФ»). Указывается, например, что для реализации проектов КРТ единый институт развития уполномочен направлять предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

Таким образом, механизм КРТ становится ключевым направлением градостроительного развития, предоставляя возможности для обновления застройки, улучшения инфраструктуры и создания новых социальных объектов. Рассмотренные законодательные изменения содействуют более эффективной реализации проектов КРТ и обеспечивают широкие перспективы для развития этого механизма в будущем.

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Международные аспекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты





Расширены основания досрочного расторжения договора аренды федерального имущества, находящегося в морских портах

12 декабря 2023 года был принят федеральный закон (далее — «Закон № 580-ФЗ»), предусматривающий **нововведения** в виде возможности расторжения договоров аренды федерального имущества при неисполнении предписаний контрольно-надзорных органов и решений судов при нарушении действующего законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения и охраны окружающей среды. Такие действия предприняты в ответ на сложившуюся неблагоприятную экологическую и санитарно-эпидемиологическую обстановку в российских морских портах.

Установлено, что в случае совершения арендатором нарушений в указанных областях законодательства при осуществлении им деятельности по перевалке, дроблению и сортировке угля в морском порту и его привлечения к административной ответственности за повторное нарушение в течение одного года и невыполнение в срок законного предписания уполномоченного органа об устранении такого нарушения в виде административного приостановления деятельности договор аренды объектов инфраструктуры морского порта может быть досрочно расторгнут по требованию арендодателя в судебном порядке.

Такой иск арендодателя к арендатору может быть предъявлен в течение одного года с даты истечения срока административного приостановления деятельности арендатора.

Закон № 580-ФЗ вступает в силу 1 сентября 2025 года.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Правительство РФ сократило ряд избыточных административных процедур в сфере строительства

Правительство РФ приняло [Постановление от 25 декабря 2023 года № 2306](#), которым внесло изменения в ранее действующее правовое регулирование, относящееся к застройщику и техническому заказчику при реализации ими проектов по строительству объектов капитального строительства. Исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов и согласований при возведении объектов сокращен с 696 до 607 позиций.

[Отмечается](#), что такое решение позволит ускорить возведение важных для граждан объектов капитального строительства и уменьшить издержки застройщиков при сохранении необходимого контроля за качеством строительства.

Правительство РФ поменяло список документов для получения разрешений на осуществление сделок с акциями/долями российских компаний

Предусмотрено, что в составе [заявления](#) о выдаче разрешения на осуществление сделок с ценными бумагами и долями уставных капиталов российских компаний также представляются:

- отчет о независимой оценке их рыночной стоимости, подготовленный оценщиком, включенным в перечень рекомендованных оценщиков;
- ключевые показатели эффективности и их целевые значения для покупателей ценных бумаг и долей.

Стоит отметить, что и до внесения изменений представление этих документов требовалось в соответствии с [выпиской из решения](#) Правительственной комиссии и [рекомендуемой формой](#) заявления на получение разрешения.

Так, отчет о независимой оценке необходим для определения суммы добровольного взноса, уплачиваемого в федеральный бюджет (сейчас составляет 15% от рыночной стоимости долей/акций, являющихся предметом сделки), а также для проверки условия о минимальном дисконте (не менее 50% от рыночной стоимости долей/акций, являющихся предметом сделки).

Интересно, что принятым постановлением из-под требования о представлении отчета о независимой оценке и ключевых показателей эффективности выведены две категории сделок:

- сделки между лицами, входящими в одну группу;
- сделки между лицами, связанными с недружественными странами.

Можно предположить, что освобождение этих лиц от представления отчета оценщика и ключевых показателей эффективности означает, что к сделкам между такими лицами не предъявляется требование о минимальном дисконте и об уплате добровольного взноса.

В то же время корреспондирующие изменения в решение Правительственной комиссии пока не вносились, также пока не было официальных разъяснений, подтверждающих такое предположение.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Кадастровая стоимость жилья в Москве вырастет на 21% с 2024 года

В Москве завершилась государственная кадастровая [оценка](#) недвижимости. Стоимость жилья вырастет с 1 января 2024 года в среднем на 21%.

Кадастровая стоимость необходима для вычисления суммы налога на недвижимость, подсчета суммы налога в случае купли-продажи (аренды, обмена жилья), оформления права наследования на жилье, оформления договора дарения на недвижимость и так далее.

Предыдущий перерасчет в столице проводился в 2021 году, до этого — в 2018 году.



Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Международные аспекты

Разъяснения контролирующих органов

Судебная практика

Контакты





Подготовлен порядок продления сроков выхода из иностранных реестров при переезде в САР

Напомним, что в конце прошлого года был принят [закон](#), в соответствии с которым международные компании получили право продлевать срок «выезда» из иностранного государства.

Законодательство предусматривало, что иностранные компании, переехавшие в САР и получившие статус международных компаний (МК), должны быть исключены из иностранных реестров в течение двух лет.

Принятым же законом предусматривается, что такой срок может быть продлен (но не более чем на один год) по решению Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в РФ.

Такое решение будет приниматься по заявлению МК, если:

- иностранному лицу необоснованно или по независящим от него причинам отказано в исключении из реестра (ликвидации) при условии своевременного совершения им необходимых для этого действий;
- три или более обращения иностранного лица, направленных в адрес компетентного органа иностранного государства в целях исключения из реестра (ликвидации), оставлены таким органом без ответа.

Наличие таких обстоятельств нужно будет подтвердить документально.

Если «выехать» из иностранного реестра все равно не получается, то за продлением срока для «выезда» можно будет обратиться повторно.

Теперь Минэкономразвития России подготовило [проект постановления](#) в исполнение данных норм закона.

Согласно документу заявление в ведомство необходимо подать не ранее чем за два месяца до истечения двухлетнего срока вместе с пакетом документов, который включает подтверждение прекращения коммерческой и операционной деятельности иностранного юридического лица в зарубежной юрисдикции, а также наличие оснований для продления срока.

СОИДН с Оманом применяется с 1 января 2024 года

Минфин России [сообщил](#), что в конце декабря прошлого года Россия и Оман обменялись нотами о выполнении процедур, необходимых для вступления [СОИДН](#) в силу.

Таким образом, СОИДН применяется с 1 января 2024 года, а именно:

- в отношении налогов, удерживаемых у источника — с сумм, выплачиваемых или начисляемых 1 января или после 1 января 2024 года;
- в отношении других налогов — по налогам, подлежащим уплате за любой налоговый год, начинающийся 1 января или после 1 января 2024 года.

Напомним, СОИДН предусматривает следующие ставки налога у источника:

- дивиденды:
 - общая ставка — 15%;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Международные аспекты



- льготная ставка — 10% при условии, что доля участия в капитале выплачивающей дивиденды компании составляет не менее 20% в течение одного года;
- проценты — 10%;
- роялти — 10%.

Предусмотрено освобождение от уплаты налога у источника на доходы в виде дивидендов и процентов для государственных структур, государственных компаний и других форм государственных инвестиций.

В соглашение также включены положения об уплате налогов с доходов от отчуждения акций или аналогичных прав, представленных недвижимым имуществом по месту его нахождения.

Россия предложила Катару и Саудовской Аравии пересмотреть СОИДН

Минфин России [уже направил](#) предложение начать переговоры по пересмотру соглашений.

Действующие СОИДН с этими странами предусматривают следующие льготные ставки: для процентов и дивидендов — 5%, для роялти — освобождение (Катар) и 10% (Саудовская Аравия).

Россия предложит перейти на формулу «10-10-10».

Минфин России также продолжает переговоры по обновлению СОИДН с ОАЭ, следующий раунд запланирован на март 2024 года.

Ведомство также поделилось статусом работы по пересмотру других СОИДН:

- Турция — Россия направила предложение о начале переговоров, но никакой обратной связи до сих пор не получила;
- Малайзия — удалось договориться об условиях нового СОИДН по формуле «10-10-10» (с некоторыми исключениями для государственных компаний), ожидается подписание соглашения.

ФНС России опубликовала список стран, не исполняющих обязательства по автоматическому обмену страновыми отчетами

Напомним, в результате автоматического обмена страновыми отчетами налоговые органы получают аналитический материал об объеме реальной экономической деятельности участников МГК и распределении налоговой нагрузки между ними в разных юрисдикциях.

Участники МГК вправе при соблюдении определенных условий не представлять страновые отчеты российским налоговым органам.

Одно из таких условий — материнская компания МГК является резидентом страны, не включенной в список государств (территорий), допускающих систематическое неисполнение обязательств по автоматическому обмену страновыми отчетами.

На днях ФНС России опубликовала такой [список](#).

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Международные аспекты

В него вошли 21 государство (Австрия, Австралия, Бельгия, Германия, Греция, Дания, Ирландия, Испания, Италия, Кипр, Люксембург, Нидерланды, Норвегия, Польша, Португалия, Румыния, Словения, Финляндия, Франция, Швеция, Япония) и одна территория (Бермудские острова).

Теперь российским обществам, входящим в МГК с материнскими компаниями в странах из списка, также придется готовить и представлять российским налоговым органам страновые отчеты.

Опубликован проект «специального» перечня офшорных юрисдикций

Напомним, что Федеральным законом от 19 декабря 2023 года № 595-ФЗ в отношении некоторых налоговых льгот [предусмотрены послабления](#).

Так, в 2024–2026 годах в отдельных случаях будет применяться не универсальный «черный» список офшорных юрисдикций, недавно пополнившийся всеми недружественными странами, а специальный «черный» список — он будет действовать для:

- применения «санкционной оговорки» при определении налогооблагаемой прибыли КИК ([п. 1.2 ст. 25.15 НК РФ](#));
- освобождения прибыли КИК от налогообложения по критерию активной холдинговой/субхолдинговой компании ([абз. 3 п. 7 ст. 25.13-1 НК РФ](#));

- освобождения доходов в виде имущества, имущественных прав, полученных безвозмездно от дочерней компании, доля прямого/косвенного участия в которой не менее 50% ([пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ](#));
- использования льготы на существенное участие (ставка налога на прибыль 0%) при получении дивидендов от иностранных дочерних компаний ([пп. 1 п. 3](#) и [пп. 1.1 п. 3](#) ст. 284 НК РФ).

На федеральном портале проектов нормативных правовых актов размещен [проект](#) такого «специального» перечня.

По своему содержанию он дублирует классический «черный» список до его пополнения недружественными странами.

Всего список содержит 40 государств и территорий, включая ОАЭ, Королевство Бахрейн, Бермудские острова, Гибралтар, Мальдивскую Республику и другие.

Применение специального «черного» списка позволит налогоплательщикам, входящим в группы с лицами недружественных стран, сохранить право на использование указанных выше льгот в 2024–2026 годах.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



США, Великобритания, Швейцария и другие страны внесены в список государств, не обеспечивающих обмен информацией для целей налогообложения

[Обновленный перечень](#) содержит 88 государств и 14 территорий (ранее в перечне было 89 государств и 16 территорий).

Из перечня исключены государства Антигуа и Барбуда, Вануату, Гана, Гренада, Мальдивы, Оман, Перу, а также территории Кюрасао и Острова Кука.

Одновременно перечень дополнен такими государствами, как США, Великобритания и Северная Ирландия, Швейцария, Германия, Латвия и Украина.

Напомним, что этот перечень в основном используется в целях налогообложения прибыли КИК.

Последствия включения в перечень:

- неприменение освобождения прибыли КИК от налогообложения по основанию высокой эффективной ставки, признание КИК банком/страховой организацией/эмитентом обращающихся облигаций (п. 7 ст. 25.13-1 НК РФ);
- возможность признания лица контролирующим лицом, если участие реализовано через иностранную публичную компанию, расположенную в стране, попавшей в обновленный список (пп. 2 п. 4 ст. 25.13 НК РФ);
- неприменение упрощенного порядка подтверждения статуса фактического получателя дохода для компаний, в которых более чем на 50% участвуют иностранные государства, попавшие в обновленный список (п. 1.5 ст. 312 НК РФ);
- неприменение сквозного подхода для дивидендов, полученных физическими лицами от российских организаций, участие в которых реализовано через иностранные организации (п. 1.1 ст. 208 НК РФ);
- неприменение отдельных положений НК РФ, связанных с регулированием статуса МХК (абз. 3 п. 4 ст. 24.2 НК РФ, п. 1.3 ст. 24.2 НК РФ).

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения контролирующих органов

Налог на прибыль

Минфин России: амортизация сложных объектов, состоящих из частей с разными сроками полезного использования

По [мнению](#) ведомства, в случае наличия у одного объекта **нескольких составных частей**, которые имеют **разный срок полезного использования**, каждую такую часть следует учитывать для целей налогообложения прибыли **как самостоятельный объект**.

Соответственно, амортизация каждого составного объекта рассчитывается отдельно.

Письмо Минфина России от 15 декабря 2023 года № 03-03-06/1/121550

Минфин России: учет недоамортизированной стоимости неотделимых улучшений арендованного объекта, впоследствии выкупленного арендатором

В [письме](#) рассматривается ситуация, когда основное средство было сначала получено по договору безвозмездного пользования, а впоследствии — выкуплено у собственника объекта.

До выкупа пользователь осуществил неотделимые улучшения, к моменту выкупа их стоимость объекта не была полностью самортизирована.

Возник вопрос — каким образом учитывать недоамортизированную стоимость после выкупа объекта?

Минфин России пояснил, что при формировании первоначальной стоимости объекта основных средств налогоплательщик учитывает все расходы, связанные с изготовлением (строительством) объекта и доведением его до состояния, пригодного к эксплуатации.

В связи с этим, по мнению ведомства, недоамортизированная часть неотделимых улучшений объекта, ранее полученного по договору безвозмездного пользования и впоследствии выкупленного, включается в состав расходов при формировании первоначальной стоимости такого объекта.

Мы полагаем, что описанные в письме выводы применимы не только к безвозмездному пользованию, но и к обычной аренде.

Письмо Минфина России от 17 ноября 2023 года № 03-03-06/1/109977

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения контролирующих органов

Налог на прибыль

Минфин России: вклад в имущество не увеличивает налоговую стоимость доли

Согласно НК РФ стоимость приобретаемых участником долей признается равной стоимости (остаточной стоимости) вносимого им имущества/имущественных прав, определяемой по данным налогового учета участника на дату перехода права собственности на такое имущество/имущественные права.

При этом [возможность включения](#) в налоговую стоимость приобретенных участником долей денежных средств, внесенных им в виде вклада в имущество дочерней организации, положениями НК РФ не предусмотрена.

В связи с этим внесение участником вклада в имущество в дочернее общество с ограниченной ответственностью **не увеличивает налоговую стоимость** приобретенных долей.

В случае передачи долей в счет оплаты акций акционерного общества стоимость акций у акционера и стоимость долей участия в налоговом учете акционерного общества определяются исходя из налоговой стоимости долей, сформированной в указанном выше порядке, то есть, как мы понимаем, без учета вкладов в имущество.

Письмо Минфина России от 21 декабря 2023 года № 03-03-06/1/124118

Минфин России: определение первоначальной стоимости и срока полезного использования основного средства, созданного в результате объединения нескольких объектов

По мнению [ведомства](#), если при объединении нескольких объектов основных средств образуется новый (вновь созданный) объект, то его первоначальная стоимость определяется исходя из остаточной стоимости каждого входящего в него объекта основных средств.

При этом срок полезного использования и амортизационная группа нового объекта определяются с учетом [классификации](#) основных средств.

Письмо Минфина России от 30 ноября 2023 года № 03-03-06/1/115081

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения контролирующих органов

Налог на прибыль

Минфин России: амортизация неотделимых улучшений арендованного имущества в случае частичного возмещения его стоимости арендодателем

Ведомство [отметило](#), что с учетом положений НК РФ арендатор вправе начислять амортизацию на неотделимые улучшения арендованного имущества, произведенные им с согласия арендодателя, в части затрат, не возмещаемых арендодателем, в течение срока действия договора аренды.

По окончании срока аренды начисление амортизации должно быть прекращено.

Как мы понимаем, в письме рассматривается ситуация, когда по окончании срока аренды арендодатель возмещает часть стоимости неотделимых улучшений.

По мнению ведомства, в таком случае:

- часть стоимости неотделимых улучшений, не учтенная в период начисления амортизации и подлежащая возмещению, признается арендатором в составе затрат (насколько мы понимаем — против суммы полученного возмещения, которая признается в составе доходов);
- сумма амортизации, начисленная арендатором в период действия договора аренды, не корректируется.

Письмо Минфина России от 21 декабря 2023 года № 03-03-06/1/123828

Минфин России: безналоговое прощение займа не производится, если заем был привлечен от иностранной организации, добровольно признавшей себя российским налоговым резидентом

В 2022–2023 годах действовали нормы о безналоговом прощении займов, привлеченных от иностранных лиц — прощенная задолженность не признавалась внереализационным доходом при соблюдении следующих условий:

- обязательство прекращено в 2022–2023 годах в результате прощения долга;
- обязательство возникло по договору займа, заимодавцем по которому на 1 марта 2022 года являлась иностранная организация/иностраннный гражданин;
- решение о прощении долга принято такой иностранной организацией/иностраннным гражданином либо иным лицом, получившими право требования по такому договору займа до 31 декабря 2023 года.

Минфин России напомнил, что в целях применения гл. 25 НК РФ иностранные компании, добровольно признавшие себя российскими налоговыми резидентами, [приравниваются](#) к российским организациям.

В связи с этим, если в отношении обязательств по договору займа кредитором по состоянию на 1 марта 2022 года являлась иностранная организация, самостоятельно признавшая себя налоговым резидентом РФ, то положения о безналоговом прощении займа не применяются.

Письмо Минфина России от 7 декабря 2023 года № 03-03-06/1/118205

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения контролирующих органов НДС

Минфин России: расчет НДС при уступке денежного требования, вытекающего из договора реализации доли в уставном капитале хозяйственного общества

Налогоплательщик реализовал долю в уставном капитале дочернего ООО.

В дальнейшем он уступил право требования оплаты цены доли третьему лицу (новому кредитору) по возмездному договору цессии за ту же цену.

В связи с этим возникли следующие вопросы:

Подлежит ли освобождению от обложения НДС уступка денежного права требования уплаты цены продажи доли в уставном капитале?

Подлежит ли освобождению от обложения НДС доход нового кредитора (третьего лица) от погашения денежного права требования в результате уплаты должником цены за долю в уставном капитале?

Ведомство [пояснило](#), что операции по уступке денежного требования, вытекающего из договора реализации доли в уставном капитале хозяйственного общества, подлежат обложению НДС, поскольку они не поименованы в перечне освобожденных от уплаты НДС операций.

Налоговая база определяется как превышение суммы дохода, полученного первоначальным кредитором при уступке права требования, над величиной денежного требования, права по которому уступлены.

Что касается определения налоговой базы новым кредитором, то она определяется как превышение суммы дохода, полученного новым кредитором при последующей уступке требования или при прекращении соответствующего обязательства, над суммой расходов на приобретение указанного требования.

База по НДС в отношении вышеуказанных операций определяется на день уступки денежного требования или день прекращения соответствующего обязательства.

Минфин России: при передаче недвижимости в счет выплаты действительной стоимости доли ранее принятый к вычету НДС должен быть восстановлен

В [письме](#) рассматривается следующая ситуация:

- из общества выходит участник;
- в счет оплаты действительной стоимости его доли ему передается помещение;
- это помещение введено в эксплуатацию более 15 лет назад, но пока еще не амортизировано полностью;
- рыночная стоимость помещения меньше действительной стоимости доли.

Возникает вопрос — необходимо ли восстанавливать НДС при передаче помещения бывшему участнику?



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения контролирующих органов НДС

Минфин России обратил внимание на следующее:

- передача имущества в пределах первоначального взноса участнику хозяйственного общества при его выходе из этого общества не признается объектом обложения НДС;
- в случае дальнейшего использования товаров/работ/услуг/имущественных прав для необлагаемых операций суммы НДС, ранее принятые к вычету, подлежат восстановлению, при этом передача имущества в качестве оплаты действительной стоимости доли вышедшего участника не упомянута в исключениях из этого правила;
- особый порядок восстановления НДС по объектам недвижимости (ст. 171.1 НК РФ — пропорциональное восстановление в течение 10 лет, а также невозможность НДС по объектам, с момента ввода в эксплуатацию которых прошло не менее 15 лет) применяется в ситуации, когда налогоплательщик меняет назначение эксплуатируемых объектов недвижимости и они начинают использоваться им в дальнейшей деятельности для производства/реализации товаров/работ/услуг, не облагаемых НДС;
- этот особый порядок не применяется при передаче объектов недвижимости участнику общества при его выходе из этого общества.

Таким образом, по мнению ведомства, при передаче объекта недвижимости бывшему участнику суммы НДС, ранее принятые к вычету по данному объекту, подлежат восстановлению в размере суммы, пропорциональной стоимости объекта недвижимости, соответствующей первоначальному взносу такого участника.

Минфин России: исчисление НДС с суммы экономии застройщика при долевом строительстве нежилых помещений в апарт-отеле исчисляется по ставке 20/120

В [письме](#) рассматривается нижеследующая ситуация.

Налогоплательщик реализует инвестиционный проект по строительству апарт-отеля.

Строительство осуществляется за счет целевого кредита и с привлечением средств участников долевого строительства через эскроу-счета.

По условиям договоров экономия застройщика остается в его собственности и является его доходом.

После подписания актов приема-передачи помещений застройщик начисляет НДС с суммы экономии в части строительства нежилых помещений для коммерческого использования.

Возник вопрос — по какой ставке необходимо исчислять НДС в данном случае?

Ведомство пояснило, что при получении застройщиком денежных средств, связанных с оплатой его услуг, облагаемых НДС по ставке 20%, эти суммы включаются застройщиком в налоговую базу.

При этом в отношении таких денежных средств применяется расчетная ставка в размере 20/120.

Письмо Минфина России от 3 октября 2023 года № 03-07-11/93729

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты





ВС РФ защитил застройщика: скорректированы основания для отказа на ввод объекта в эксплуатацию

ВС РФ вынес [Определение от 23 января 2024 года № 305-ЭС23-20117](#), в котором отметил, что отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию должен быть обоснован. В оспариваемом решении компания, возводившая объект капитального строительства на арендованном публичном участке, обратилась за разрешением на ввод объекта в эксплуатацию после истечения срока аренды. Региональный орган вынес отказ, аргументируя его отсутствием правоустанавливающего документа на землю.

ВС РФ подчеркнул, что компания законно завершила строительство в период, когда действовало разрешение на строительство. Истечение срока аренды не означает отсутствия правоустанавливающих документов. В данном случае таковым является договор аренды, заключенный для завершения работ. Факт завершения строительства, подтвержденный органом строительного надзора, не подлежит оспариванию из-за истечения срока действия договора аренды.

ВС РФ признал действия регионального органа необоснованными, учитывая, что отказ в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию основан на двух причинах: истечение срока аренды и отсутствие договора на новый срок из-за неимения разрешения и правоустанавливающих документов. Дело направлено на повторное рассмотрение в части требования о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

ВС РФ дал разъяснения по вопросам применения судами норм о самовольной постройке

Пленум ВС РФ принял [Постановление от 12 декабря 2023 года № 44](#) (далее — Постановление № 44») по вопросам, возникающим в судебной практике при применении норм о самовольной постройке, где в числе прочих положений указал следующее:

1. перечень признаков признания постройки самовольной, установленный в п. 1 ст. 222 ГК РФ, является исчерпывающим, и органы власти субъектов РФ и местного самоуправления не вправе его расширять;
2. лицо, осуществившее возведение (создание) самовольной постройки, не приобретает на нее право собственности и не вправе распоряжаться ею, а также совершать какие-либо сделки, в том числе включать такую постройку в наследственную массу, до признания права собственности на нее судом;
3. наличие в ЕГРН записи о праве собственности на недвижимое имущество, имеющее признаки самовольной постройки, не исключает возможности предъявления требования о его сносе;
4. ответчиком по иску о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями является лицо, осуществившее самовольное строительство, а при наличии подрядных отношений — заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты





В связи с принятием Постановления № 44 признаются не подлежащими применению п.п. 22–31 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22.

ВС РФ утвердил обзор судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме

Президиумом ВС РФ 13 декабря 2023 года был утвержден [Обзор](#) судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме (далее — «Обзор», «МКД»).

В Обзоре содержатся, в частности, следующие правовые позиции:

1. изменение внутренних параметров помещения в МКД с одновременным изменением внешних параметров этого дома за счет пристройки подлежит квалификации как реконструкция МКД;
2. вопрос о выдаче разрешения на реконструкцию объекта подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном ст. 51 ГрК РФ, тогда как порядок согласования переустройства и/или перепланировки производится в соответствии с гл. 4 ЖК РФ;
3. замена балконного профиля остекления с деревянного на металлопластиковый не является реконструкцией;
4. размещение уборной (туалета), ванной комнаты (душевой), совмещенного санузла над жилыми комнатами и кухнями (кухнями-нишами и кухнями-столовыми) не допускается.

Вопросы, касающиеся взаимоотношений лиц, проживающих в МКД, возникают в судебной практике регулярно и не всегда имеют очевидного решения. Правовые позиции, изложенные в Обзоре, могут помочь сделать результаты разрешения споров более предсказуемыми.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

Сумма займа, прощенного материнской компанией из ОАЭ, включена во внереализационный доход

Компания — резидент РФ (далее — РосКо) и ее 100%-ный участник из ОАЭ (далее — ОАЭКо) заключили ряд соглашений о прощении долга по нескольким займам (проценты + основной долг). Налоговая инспекция:

- а) квалифицировала прощенный долг в качестве дохода РосКо на основании п. 8 ст. 250 НК РФ (безвозмездные поступления);
- б) в связи с этим начислила налог на внереализационный доход РосКо;
- в) не применила пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ, поскольку:
 - в норме делается оговорка о том, что освобождение от уплаты налога не применяется в случае безвозмездного получения имущества от резидентов офшорных юрисдикций из перечня Минфина России;
 - фактическое поступление имущества/имущественных прав в адрес РосКо не произошло.

Налогоплательщик возражал против начислений, поскольку:

- а) оговорка об офшорном участии сделана в абз. 3 пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ (передающая организация — дочерняя компания);
- б) в отношениях РосКо и ОАЭКо действует другое основание для освобождения — абз. 2 пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ (передающая организация — материнская компания);
- в) в абз. 2 пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ, подлежащем применению к сделкам ОАЭКо и РосКо, оговорки о неприменении освобождения при получении имущества от офшорных компаний нет;

г) также к РосКо применим абз. 4 пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ (передающая сторона — физическое лицо), так как конечными владельцами РосКо и ОАЭКо являются российские граждане (в обоснование дана ссылка на Определение ВС РФ от 14 сентября 2020 года № 309-ЭС20-7376, дело компании «Мега-Инвест»).

Суд принял решение в пользу налоговой инспекции, поскольку:

- а) при прекращении долгового обязательства путем прощения долга не происходит передача имущества или имущественных прав, поэтому положения пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ неприменимы;
- б) нормы пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ ни при каких обстоятельствах не могут применяться к получению имущества от резидентов офшорных юрисдикций, в том числе когда имущество получено от иностранной материнской компании;
- в) тот факт, что владельцы ОАЭКо являются российскими гражданами, не позволяет освободить внереализационный доход на основании абз. 4 пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ (безвозмездное получение имущества от акционера — физического лица).

[Постановление 7-ого ААС от 26 января 2024 года по делу № А45-11993/2023](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

Прощение тела займа учредителем не признается внереализационным доходом — можно воспользоваться пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ

Интересное продолжение получил налоговый спор, касающийся возможности освобождения от налогообложения дохода в виде тела займа, прощенного заимодавцем-учредителем.

Коротко напомним суть дела.

Налогоплательщик привлекал заемное финансирование от своего учредителя. Впоследствии сумма задолженности по займу (тело займа плюс проценты) была прощена. Прощенная сумма долга по процентам была отражена налогоплательщиком в составе внереализационных доходов.

В отношении тела займа налогоплательщик попытался воспользоваться освобождением, предусмотренным пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ — указанная норма позволяет освободить от налогообложения имущество, полученное от учредителя с долей участия более 50%.

Налоговая инспекция с таким подходом не согласилась и включила всю сумму прощенного тела займа (около 2 млрд руб.) в состав внереализационных доходов.

Суд первой инстанции поддержал инспекцию, сделав вывод о том, что передачи/получения имущества при прощении долга не происходит, ввиду чего отсылки налогоплательщика к пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ неправомерны.

Суд же апелляционной инстанции (постановление было опубликовано уже в начале нового года) пришел к совершенно противоположным выводам:

- деятельность налогоплательщика была убыточной — займы привлекались для покрытия кассовых разрывов, выплаты заработной платы и уплаты страховых взносов;
- принимая во внимание величину убытка, заимодавец-учредитель принял решение считать средства, ранее переданные по договорам займа, имуществом, безвозмездно переданным материнской компанией дочерней организации;
- таким образом, целью прощения была безвозмездная передача денежных средств, ранее перечисленных по договорам займа, в распоряжение дочерней компании с целью ее финансового оздоровления;
- установленные пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ условия были выполнены — доля участия заимодавца в капитале налогоплательщика составляла более 50%;
- при этом заимодавец-учредитель (также российская компания) в своей отчетности не учел средства, ранее переданные по договорам займа, а впоследствии признанные безвозмездно переданным имуществом, в составе расходов по налогу на прибыль.

Таким образом, по мнению суда, сумма прощенного «тела займа» была правомерно не учтена налогоплательщиком в составе доходов.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты

Судебная практика

Налог на прибыль

Стоит отметить, что позиция суда выглядит несколько либеральной в контексте многочисленных разъяснений налоговых органов, указывающих на отсутствие оснований для непризнания суммы прощенного долга внереализационным доходов (см., например, письма Минфина России от 27 октября 2023 года № [03-03-06/1/102472](#), от 3 марта 2023 года № [03-03-07/17993](#) и от 5 декабря 2022 года № [03-03-07/118860](#)).

Мы будем следить за развитием судебной практики по данному вопросу.

[Постановление 17-го ААС от 11 января 2024 года по делу № А60-38805/2023](#)

Нецелевое использование средств дольщиков на рефинансирование займов, а также на оплату агентских услуг

Налогоплательщик-застройщик использовал привлеченные от участников долевого строительства средства в том числе на следующие цели:

- выплату займов, за счет которых были рефинансированы ранее привлеченные займы на приобретение земельных участков для жилищного строительства;
- выплату агентского вознаграждения за реализацию объектов долевого строительства.

По мнению налоговой инспекции, в этой части налогоплательщик использовал средства дольщиков не по целевому назначению, в связи с чем соответствующая сумма должна быть включена во внереализационный доход.

Суды двух инстанций приняли решение в пользу налогоплательщика.

Суд кассационной инстанции поддержал вывод нижестоящих судов об отсутствии нецелевого использования средств дольщиков, направленных на погашение займов:

- налогоплательщиком была осуществлена цепочка операций: первоначально заем был получен на приобретение земельных участков, в дальнейшем он был погашен за счет последующих займов, которые, в свою очередь, были погашены за счет средств дольщиков;
- соответственно, фактически средства дольщиков были использованы по целевому назначению, поскольку ими опосредованно были погашены расходы на приобретение земельных участков под строительство.

В части использования средств дольщиков для выплаты агентского вознаграждения суд кассационной инстанции отправил дело на новое рассмотрение.

Суд поставил под сомнение выводы нижестоящих инстанций о выплате агентского вознаграждения исключительно за счет собственных средств налогоплательщика.

Суд обратил внимание на представленные налоговой инспекцией расчеты, подтверждающие отсутствие у налогоплательщика собственных средств в необходимом объеме.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

Это, по мнению суда, может свидетельствовать об использовании средств дольщиков для оплаты не предусмотренных отраслевым законодательством (Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ) расходов застройщика.

При новом рассмотрении нижестоящие инстанции должны будут проверить расчеты сторон и установить действительную направленность фактического использования средств дольщиков.

[Постановление АС Московского округа от 15 декабря 2023 года по делу № А40-302235/2022](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты





НДС и налог на прибыль в отношении переданных неотделимых улучшений

Налогоплательщиком была произведена реконструкция арендованного объекта недвижимости (демонтаж старого здания, строительство административно-бытового и производственного корпуса, устройство дорожного покрытия, реконструкция складского комплекса и пр.).

Арендодателем выступал ИП — руководитель налогоплательщика (взаимозависимое лицо).

Условиями договора было предусмотрено, что стоимость неотделимых улучшений арендатору не возмещается.

В то же время в договоре была формулировка, согласно которой по окончании работ по строительству (реконструкции) и ввода зданий в эксплуатацию, арендатор выставляет стоимость дополнительной реконструированной площади объекта по рыночной цене.

С учетом этих положений налоговая инспекция пришла к выводу, что налогоплательщик передал арендодателю произведенные неотделимые улучшения и эта передача носила возмездный характер.

В связи с этим, по мнению инспекции, налогоплательщик занизил свои доходы от реализации для целей исчисления налога на прибыль и НДС.

Суд пришел к выводу о том, что передача неотделимых улучшений действительно имела место:

- содержание работ по строительству (реконструкции) указывает на их капитальный характер, наличие по их результатам существенных

качественных улучшений состояния и характеристик реконструированных объектов;

- вновь возведенные здания повышают экономическую привлекательность и эффективность использования в хозяйственной деятельности имущества не только для арендатора, но и для арендодателя;
- отсутствие оформления между налогоплательщиком и арендатором передачи неотделимых улучшений не свидетельствует об отсутствии осуществления такой передачи, поскольку составление соответствующих подтверждающих документов зависит исключительно от волеизъявления указанных взаимозависимых лиц, экономический интерес которых состоит в сокрытии факта совершения налогозначимой операции;
- впоследствии акты о передаче имущества в аренду были переоформлены, однако для того, чтобы вновь передать объект, арендодатель сперва должен был получить его от арендатора (с учетом его улучшения).

В то же время суд не поддержал вывод о том, что передача неотделимых улучшений была возмездной, поскольку не нашел в договоре однозначных подтверждений этому факту.

В связи с этим суд признал правомерным доначисление НДС (как с безвозмездной операции), но не согласился с доначислением налога на прибыль.

[Постановление 1-ого ААС от 22 января 2024 года по делу № А38-1012/2023.](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

НДС

Строительные работы, выполняемые застройщиком по ДДУ, не освобождаются от уплаты НДС

Налогоплательщик выступал в качестве застройщика при строительстве многоквартирных договоров на основании договоров долевого участия (ДДУ) в строительстве.

Строительные работы выполнялись частично им самим (в актах приемки законченного строительством объекта по форме КС-11 налогоплательщик был поименован в качестве генерального подрядчика), частично — с привлечением подрядчиков.

Полученные от участников долевого строительства денежные средства не включались в базу по НДС — налогоплательщик применял освобождение от уплаты НДС, предусмотренное для услуг застройщика (пп. 23.1 п. 1 ст. 149 НК РФ).

Налоговая инспекция оспорила применение льготы и начислила НДС.

Суд первой инстанции поддержал инспекцию, отметив следующие обстоятельства:

- из буквального толкования пп. 23.1 п. 1 ст. 149 НК РФ следует, что не облагается НДС операция, именуемая как «услуга застройщика», которая оказывается застройщиком на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ;
- при этом понятия «услуга» и «работа» в налоговом законодательстве не тождественны;
- строительство многоквартирного дома является работой, при этом работы по строительству объекта долевого строительства, в том числе, если застройщик привлекает к их частичному выполнению

подрядчиков, являются операциями по выполнению работ, которые от обложения НДС не освобождены;

- денежные средства, получаемые застройщиком от участников долевого строительства, не подлежат включению в базу по НДС при условии, что строительство в полном объеме осуществляется подрядными организациями без участия в строительстве застройщика;
- в случае же выполнения строительно-монтажных работ силами застройщика денежные средства, полученные от участников долевого строительства, являются оплатой работ по строительству объекта долевого строительства и, соответственно, включаются в базу по НДС;
- выводы инспекции подтверждаются многочисленными разъяснениями налоговых органов (письма Минфина России от 28 февраля 2020 года № 03-07-10/14470, от 3 августа 2021 года № 03-07-07/62228, от 22 июня 2023 года № 03-07-07/58085, от 19 сентября 2023 года № 03-07-07/89265) и судебной практикой (дела №№ А81-2826/2019, А76-28078/2022, А71-3163/2018).

Интересно, что налоговая инспекция согласилась отнести часть полученных средств к оплате услуг застройщика, исключив их из расчета недоимки.

Эта сумма была определена исходя из затрат налогоплательщика на аренду земельного участка, страхование гражданской ответственности застройщика, выполнение инженерных, лабораторных изысканий, экспертиз (справка о величине затрат была представлена самим налогоплательщиком).

[Решение АС Сахалинской области от 6 декабря 2023 года по делу № А59-7370/2022](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты



Контактная информация



Юлия Крылова

Директор

Руководитель налоговой практики по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

ykrylova@delret.ru



Юрий Халимовский

Директор

Юридические услуги

yukhalimovskiy@delret.ru



Ксения Корунова

Старший менеджер

Практика по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

kkorunova@delret.ru



Константин Фисунов

Старший юрист

Юридические услуги

kfisyunov@delret.ru

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
контролирующих
органов

Судебная практика

Контакты

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

delret.ru

Настоящее сообщение содержит информацию только общего характера. При этом компании, действующие под брендом «Деловые Решения и Технологии» (Группа ДРТ, delret.ru/about), не предоставляют посредством данного сообщения каких-либо консультаций или услуг профессионального характера. Прежде чем принять какое-либо решение или предпринять какие-либо действия, которые могут отразиться на вашем финансовом положении или состоянии дел, проконсультируйтесь с квалифицированным специалистом. Ни одна из компаний Группы ДРТ не несет ответственности за какие-либо убытки, понесенные любым лицом, использующим настоящее сообщение.