



Обзор законодательства и судебной практики в области недвижимости за 1 квартал 2018 года

Выпуск №6



Уважаемые коллеги!

Представляем вам новый обзор новостей законодательства и судебной практики в области недвижимости.

Обращаем внимание на изменения законодательства в области оборота земель сельскохозяйственного назначения, а также новые правила установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков в границах этих зон.

Команда KPMG Law.



В этом выпуске:

- [Новости законодательства и подзаконных нормативных актов](#)
- [Законопроекты](#)
- [Новости судебной практики и правоприменения](#)
- [Контакты КПМГ](#)

1. Новости законодательства и подзаконных нормативных актов

1.1. Изменения в области долевого строительства

Как мы указывали в [Обзоре](#) за 3 квартал 2017 г., правовое регулирование в области долевого строительства претерпело существенные изменения. С 1.01.2018 вступили в силу новые [нормы](#), устанавливающие следующие основные требования: (а) требования к лицам, участвующим в управлении деятельностью застройщика: в частности, вводится запрет осуществления ими управленческой деятельности, если у них имеются неснятые или непогашенные судимости за преступления в сфере

экономической деятельности или преступления против государственной власти или если они ранее принимали участие в управлении застройщиком, который признан банкротом; (б) обязанность застройщика размещать информацию в Единой информационной системе жилищного строительства (разрешение на строительство, правоустанавливающие документы на земельный участок, проектную декларацию и т.д.); (в) новое регулирование банкротства застройщика: наиболее существенным является запрет на введение процедур наблюдения и финансовое оздоровление.

1.2. Вступили в силу изменения в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Вступивший в силу с 30.03.2018 [Федеральный закон](#) № 447-ФЗ внес ряд существенных изменений относительно проведения общих собраний участников долевой собственности, среди которых: (а) общее собрание не вправе изменять повестку дня; (б) некоторые вопросы (в том числе одобрение условий договора аренды земельного участка) не могут быть включены в повестку дня, если решение по ним принято менее трех месяцев назад; (в) повторное общее собрание может быть проведено не позднее двух месяцев после несостоявшегося общего собрания; (г) орган местного самоуправления по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, обязан размещать протокол общего собрания на своем официальном сайте в сети «Интернет» (при его наличии) и на информационных щитах не позднее 10 дней после даты проведения общего собрания.

1.3. Приняты правила установления санитарно-защитных зон

[Правила](#), вступившие в силу 15.03.2018, установили, в том числе: (а) перечень объектов, в отношении которых должны устанавливаться санитарно-защитные зоны; (б) порядок и основания принятия решения о создании, изменении или прекращении существования санитарно-защитной зоны; и (в) ограничения в части использования земельных участков, расположенных в пределах санитарно-защитной зоны (в частности, на таких участках запрещается размещение жилой застройки, а также объектов образовательного и медицинского назначения). Информация о санитарно-защитной зоне подлежит включению в ЕГРН, и соответствующая зона считается установленной с момента такого включения.



2. Законопроекты

2.1. Разработаны изменения, направленные на внедрение обязательного технологического и ценового аудита в проектах с государственным участием

Перед принятием решения о строительстве объекта за счет бюджетных средств, застройщик в обязательном порядке должен будет подготовить обоснование инвестиций – документацию, которая будет включать в себя, в том числе, проект задания на архитектурно-строительное проектирование объекта и содержать краткое описание инвестпроекта. На основании этой документации будет проводиться обязательный технологический и ценовой аудит, результаты которого разместят в единой базе, на основе которой создается электронный портал для общественного обсуждения указанных материалов. Предполагается, что изменения вступят в силу с 2019 г. Соответствующая [информация](#) размещена на сайте Минстроя.

2.2. Расширение возможностей в сфере приватизации для субъектов малого и среднего бизнеса

В Госдуму РФ внесен [проект](#) Федерального закона № 381792-7, в соответствии с которым: а) преимущественное право субъектов малого и среднего предпринимательства на выкуп арендуемого имущества станет бессрочным (в настоящее время срок установлен до 1 июля 2018 г.); (б) право преимущественного

выкупа будет распространяться помимо регионального и муниципального имущества также и на федеральное; (в) необходимый для реализации права срок непрерывного владения на протяжении двух и более лет будет исчисляться не по состоянию на 1.07.2015 г., а на день подачи заявления о реализации преимущественного права.

2.3. Разработана форма электронной закладной

Нормы закона об ипотеке, позволяющие использовать электронную закладную, вступят в силу 1.07.2018. В связи с этим Минэкономразвития РФ разработало форму электронного документа. [Проект](#) приказа, опубликованный 13.03.2018, содержит форму электронной закладной; форму соглашения о внесении изменений в закладную, а также требования к заполнению форм. Из проекта следует, что в закладной есть обязательные и необязательные разделы для заполнения.

2.4. Законопроект, представляющий возможность взыскания с органа власти судебных издержек по спорам о кадастровой стоимости недвижимого имущества

В Госдуме России в первом чтении рассматривается [законопроект](#), уточняющий правила распределения судебных расходов по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Законопроект устанавливает случаи, когда оплата судебных расходов будет возложена на административного ответчика (орган власти, утвердивший результаты определения кадастровой стоимости или государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке). Кроме того, законопроект уточняет распределение бремени доказывания по данной категории дел. Так, обязанность по доказыванию достоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, будет возложена на административного ответчика. В то же время обязанность по доказыванию величины рыночной стоимости объекта недвижимости на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость, будет возложена на истца.

2.5. Президент РФ поручил Федеральному Собранию усовершенствовать порядок определения кадастровой стоимости недвижимого имущества

Президент РФ [обязал](#) Правительство РФ обеспечить внесение в законодательство РФ изменений, предусматривающих совершенствование порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Цель указанных изменений – недопущение применения при налогообложении величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, превышающей величину его рыночной стоимости, а также уточнение параметров расчета налога на имущество физических лиц.



3. Новости судебной практики и правоприменения

3.1. Порядок обложения НДС передачи участником долевого строительства имущественных прав на жилые дома, помещения, доли в них, гаражи, машино-места

Минфин России [разъяснил](#), что при передаче (уступке) участником долевого строительства имущественных прав на жилые дома или жилые помещения, доли в жилых домах или жилых помещениях, гаражи или машино-места налоговая база по НДС определяется как разница между стоимостью передачи имущественных прав с учетом НДС и расходами, определяемыми в сумме денежных средств, перечисленных застройщику для оплаты строительства (создания) объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве. В связи с этим, при определении налоговой базы по НДС в порядке, установленном п. 3 ст. 155 НК РФ, суммы агентского

вознаграждения, уплачиваемые участником долевого строительства агенту за услуги по поиску третьих лиц, желающих приобрести имущество, для целей применения п. 3 ст. 155 НК РФ не учитываются.

3.2. Вопросы права недвижимости в обзоре судебной практики ВС РФ от 28.03.2018

ВС РФ [утвердил](#) обзор, в котором приведено несколько дел, связанных с вопросами недвижимости. Правовые позиции ВС РФ следующие: (а) при переходе прав на часть помещений в здании земельный участок, на котором расположено здание, в силу закона поступает в общую долевую собственность продавца и покупателя помещений; (б) заключение повторного договора аренды без проведения торгов возможно только при совокупном соблюдении условий, указанных в п. 4 ст. 39.6 ЗК РФ; (в) в случае если право постоянного бессрочного пользования не было переоформлено на право аренды, с лица, использующего земельный участок, подлежит взысканию арендная плата, определенная на основании нормативных-правовых актов субъекта РФ; (г) размер регулируемой арендной платы за пользование земельным участком, находящимся в собственности субъекта РФ и используемым для эксплуатации объектов коммунальной инфраструктуры, не должен превышать размер арендной платы, установленный для соответствующих земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

3.3. ВС РФ рассмотрел дело о действительности договоров ипотеки зданий в отсутствие залога земельных участков под ними

В рамках дела о несостоятельности должника конкурсный управляющий обратился в суд с заявлением о признании недействительными договоров ипотеки. Нижестоящие суды признали договоры ипотеки недействительными, указав, что ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение. ВС РФ [отменил](#) судебные акты со ссылкой, что данная норма применяется лишь в случаях, когда лицо, выступающее в роли залогодателя здания или сооружения, является собственником или арендатором соответствующего земельного участка.

3.4. Согласие арендодателя на субаренду, установленное в договоре аренды, не может быть отозвано

В случае если стороны договора аренды включили в договор согласие арендодателя на передачу арендатором объекта в субаренду, отозвать такое согласие путем направления уведомления арендодатель не может. ВС [указал](#), что такое изменение возможно только по соглашению сторон или по решению суда, если договор не предусматривает возможности одностороннего изменения его условий.

3.5. Расторжение договора аренды земельного участка вследствие сноса здания

Арбитражный суд Московского округа [поддержал](#) ранее сформированную в судебной практике [правовую позицию](#), в соответствии с которой факт сноса здания, расположенного на арендованном земельном участке, является существенным изменением обстоятельств, предоставляющим собственнику земельного участка право на досрочное расторжение договора аренды.

3.6. Безвозмездно переданные объекты инженерной инфраструктуры

Налоговые органы оспорили учет для целей налогообложения прибыли расходов на строительство объектов инженерной инфраструктуры, переданных на безвозмездной основе в муниципальную собственность в связи с исполнением застройщиком обязательств по договору аренды земельных участков, а также соответствующих вычетов по НДС. С учетом того, что договором аренды земельных участков было предусмотрено обязательство по безвозмездной передаче объектов инфраструктуры, суд [поддержал](#) позицию налоговых органов, указав на то, что деятельность

налогоплательщика не была направлена на извлечение прибыли и расходы на строительство безвозмездно переданного имущества не подлежали включению в налоговую базу по налогу на прибыль в силу положений п. 16 ст. 270 НК РФ.

3.7. Вычет НДС при приобретении объекта недвижимости с оплатой векселями

Налоговые органы отказали в вычете входного НДС при приобретении налогоплательщиком объекта недвижимости путем осуществления цепочки операций между аффилированными лицами, расчеты между которыми осуществлялись векселями. Суд [поддержал](#) позицию налоговых органов, указав на то, что перечисление денежных средств за имущество не производилось, векселя не были отражены в бухгалтерском и налоговом учете налогоплательщика, что свидетельствует об отсутствии фактической оплаты приобретаемого имущества. При этом суд также указал на то, что продавцы имущества не уплатили НДС в бюджет и не уплатят его в будущем в связи с их ликвидацией. Соответственно, источник возмещения НДС не сформирован. В указанных обстоятельствах суд сделал вывод о получении налогоплательщиком необоснованной налоговой выгоды в связи с созданием искусственных условий для возмещения НДС.

3.8. Признание технологического оборудования недвижимым имуществом

Налоговые органы оспорили применение льготы по налогу на движимое имущество в отношении технологического оборудования, указав, что спорные объекты необходимо классифицировать в качестве объектов недвижимого имущества. Суд [поддержал](#) позицию налоговых органов, определив исходя из анализа законодательства и судебной практики следующие критерии для признания имущества недвижимым: (i) неразрывная связь с землей; (ii) невозможность перемещения без нанесения несоизмеримого ущерба конструктивной целостности и функциональному назначению; (iii) капитальный характер возведения и эксплуатации.

В то же время Минпромторг России в письме от 23.03.2018 [разъяснил](#), что к объектам недвижимого имущества, кроме самого земельного участка, могут быть отнесены здание, сооружение, объекты незавершенного строительства, которые возведены на земельном участке и выступают в гражданском обороте единым объектом с земельным участком (правами на земельный участок). В свою очередь, технологическое оборудование промышленных предприятий, несмотря на то, что оно может быть смонтировано на фундаменте, не может быть квалифицировано в качестве недвижимого имущества, поскольку не соответствует вышеперечисленным критериям и выступает в гражданском обороте самостоятельно именно в качестве оборудования, для которого возможен неоднократный демонтаж, перемещение на другое место с последующей установкой при сохранении эксплуатационных качеств и проектных характеристик конструктивных элементов оборудования без потери его технических свойств и технологических функций.

3.9. В случае признания сделки с недвижимым имуществом недействительной можно подать уточненную декларацию

ФНС России [разъяснила](#), что признание судом сделки с недвижимым имуществом недействительной означает, что покупателю по такому договору право собственности на имущество не переходило. В этом случае применяются нормы п. 1 ст. 54 НК, в соответствии с которыми при обнаружении ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы, относящихся к прошлым периодам, перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за период, в котором были совершены указанные ошибки, искажения (то есть в периоде отражения данных операций в учете). Если этот период выявить невозможно, то перерасчет производится за налоговый (отчетный) период, в котором выявлены ошибки (искажения).



Контакты КПМГ



Светлана Фонарева
Партнер,
Руководитель практики
по работе с
компаниями сектора
недвижимости и
строительства,
КПМГ в России и СНГ
+7 (495) 937 44 77
SFonareva@kpmg.ru



Светлана Скрипник
Партнер,
Корпоративное
налогообложение,
Департамент
налогового и
юридического
консультирования,
КПМГ в России и СНГ
+7 (495) 937 44 77
SSkripnik@kpmg.ru



Алексей Абрамов
Директор,
Юридическая практика,
Департамент
налогового и
юридического
консультирования,
КПМГ в России и СНГ
+7 (495) 937 44 77
alexeyabramov@kpmg.ru

kpmg.com/socialmedia



kpmg.com/app



[Конфиденциальность](#) | [Заявление об ограничении ответственности](#)

Информация, содержащаяся в настоящем документе, носит общий характер и подготовлена без учета конкретных обстоятельств того или иного лица или организации. Хотя мы неизменно стремимся представлять своевременную и точную информацию, мы не можем гарантировать того, что данная информация окажется столь же точной на момент получения или будет оставаться столь же точной в будущем. Предпринимать какие-либо действия на основании такой информации можно только после консультаций с соответствующими специалистами и тщательного анализа конкретной ситуации.

Юридические услуги не предоставляются аудиторским клиентам, зарегистрированным в Комиссии по ценным бумагам и биржам США, а также в случаях, когда оказание таких услуг запрещено законом.

КПМГ ведет базу данных своих подписчиков, участников проводимых КПМГ мероприятий и контактных лиц. Информация о вас содержит ваши деловые контакты, а также историю наших взаимоотношений с вами. В процессе ведения указанной базы данных мы неукоснительно выполняем принятые на себя обязательства в части соблюдения конфиденциальности и оказания поддержки. Мы не передаем ваши персональные данные третьим лицам, не аффилированным с нами. В случае если вы намерены обратиться к нам с запросом об обновлении данных, их изменении или исключении из наших записей, просьба направить его по адресу RU-FMMSKPublications@kpmg.ru с указанием ваших требований.

© 2018 АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative («KPMG International»), зарегистрированную по законодательству Швейцарии. Все права защищены.

