



Обзор законодательства и судебной практики в области недвижимости за 2 квартал 2018 года

Выпуск №7

Уважаемые коллеги!

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

Ключевой новостью являются изменение нормативного регулирования долевого строительства. Также можно отметить законопроекты в области кадастровой оценки и регулирования самовольных построек. В судебной практике выделяются споры, в которых ВС РФ выразил правовые позиции по вопросам получения разрешения на строительство после начала строительства, а также по поводу применения льготы по энергоэффективности в отношении нежилых объектов недвижимости.

Команда KPMG Law.

Коммерсант®

ПРАВО^{RU}
300

Одна из лучших юридических
фирм России в области
недвижимости и
строительства

Коммерсант рейтинг, 2018
Право.ru-300, 2017

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. Закон № 175-ФЗ о внесении изменений в нормативные правовые акты в области долевого строительства

Закон в очередной раз существенным образом изменяет правовое регулирование долевого строительства. Можно отметить следующие основные нововведения: (1) уточняются положения о привлечении денежных средств участников долевого строительства с использованием механизма эскроу, (2) исключается возможность привлечения средств граждан через жилищные сертификаты и ЖСК, (3) появляется возможность осуществлять строительство по нескольким разрешениям на строительство при определенных условиях, (4) вводится принцип «одно разрешение на строительство – один расчет счет», (5) возрастает роль Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства. Фонд, получил право осуществлять мониторинг соответствия застройщиков закону и реагировать на нарушения, а также право финансировать достройку проблемных объектов, (6) застройщикам предоставляется право привлекать целевые небанковские займы от основного общества, предоставлять займы и ссуды другому застройщику, по отношению к которому застройщик является основным обществом, а также создавать (участвовать в уставных капиталах) хозяйственные общества - застройщики, по отношению к которым застройщик является (становится) основным обществом, (7) уточняются требования к размещению информации в ЕИСЖС, (8) вводится солидарная ответственность бенефициаров застройщиков за убытки, причиненные по их вине гражданам - участникам долевого строительства, (9) в законе о банкротстве появились нормы относительно особенностей удовлетворения требований участников долевого строительства, внесших денежные средства на счета эскроу, и урегулирования обязательств застройщика по строительству объектов инженерно-технической, транспортной и социальной инфраструктур.

Больше об изменениях вы можете узнать в нашем специальном [новостном сообщении](#).

1.2. Новые подзаконные акты в области долевого строительства

В развитие новых положений о долевом строительстве были разработаны и утверждены (1) [порядок](#) расчета собственных средств застройщика для целей расчета, указанного в п. 1.1. выше 10% минимума, а также (2) [положение](#) о порядке, составе, способах, сроках и периодичности размещения информации застройщиками в ЕИСЖС.

1.3. Присвоения апартаментам категории станет обязательным

Президент подписал [закон](#), в соответствии с которым устанавливается прохождение гостиницами обязательной классификации. По результатам такой классификации будет выдаваться свидетельство о присвоении им соответствующей категории («звезд»). Предоставление гостиничных услуг при отсутствии такого свидетельства запрещено и влечет наложение административного штрафа на юридических лиц от 1/40 до 1/25 совокупного размера суммы выручки от реализации всех товаров (работ, услуг) за предшествующий календарный год. Поскольку действующее законодательство относит апартаменты к одной из разновидностей гостиниц указанные нововведения могут привести к тому, что в комплексе апартаментов, не обеспеченном соответствующей гостиничной инфраструктурой, «номера» не смогут пройти процедуру сертификации, а следовательно, собственники не смогут в будущем сдавать их в аренду на законных основаниях. Закон вступает в силу с 1.01.2019 г.

1.4. Кадастровая оценка в Москве по новым правилам

В журнале «Вестник Мэра и Правительства Москвы» (за март 2018 г.) опубликовано официальное [сообщение](#) о проведении государственной кадастровой оценки недвижимости на территории Москвы. Обращаем внимание, что кадастровая оценка будет проводиться по новым правилам, а именно - согласно Федеральному закону от 3.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (ранее такая оценка проводилась в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»). Отметим, что одним из новелл закона № 237-ФЗ является то, что (а) кадастровую оценку проводят уполномоченные бюджетные учреждения (а не независимые оценщики, как по закону № 135-ФЗ), и (б) правообладатели объектов недвижимости вправе представить бюджетному учреждению декларацию о характеристиках соответствующего объекта недвижимости, информация из которой может быть учтена учреждением при определении кадастровой стоимости такого объекта.

1.5. Отменен приказ МЧС о запрете проверок

Глава МЧС России своим [приказом](#) отменил приказ МЧС от 12.09.2016 № 492 «О запрещении проверок малого и среднего предпринимательства». Напомним, что приказ № 492 предусматривал, в частности, запрет на включение в ежегодные планы проведения плановых проверок субъектов малого и среднего предпринимательства (за исключением некоторых категорий таких субъектов), а также на проведение внеплановых выездных проверок по контролю исполнения ранее выданных предписаний, не связанных с наличием угрозы жизни и здоровью людей. Обращаем внимание, что отмена указанного приказа не затронула общий запрет (действующий по 31.12.2018 согласно ст. 26.1 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ) на проведение плановых проверок в отношении субъектов малого предпринимательства.

1.6. Налогообложение инженерных коммуникаций налогом на имущество

ФНС РФ [разъяснила](#), что объекты инженерного оборудования не предназначены для выполнения своих функций отдельно от основного объекта (здания), являются конструктивно связанными с ним и не могут быть изъяты или заменены без нарушения конструктивных связей, то стоимость таких объектов инженерного оборудования учитывается в общей стоимости такого объекта (здания). В случае если здания облагаются налогом на имущество по кадастровой стоимости инженерное оборудование (в том числе учитываемое как отдельный инвентарный объект в бухгалтерском учете) подлежит налогообложению в составе этого здания.

1.7. Минэкономразвития утвердило индикаторы, при наличии которых правообладателей земельных участков смогут проверить вне плана

Вступившим в силу с 24.04.2018 [приказом](#) Минэкономразвития РФ утвердило индикаторы риска нарушений обязательных требований, используемых для определения необходимости проведения Росреестром внеплановых проверок правообладателей земельных участков (юридических лиц и индивидуальных предпринимателей).

1.8. С 1.07.2018 результаты экспертизы проектной документации будут размещаться в Едином государственном реестре заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (ЕГРЗ)

В [ЕГРЗ](#) будут содержаться сведения: о заключениях экспертизы, о представленной для проведения экспертизы проектной документации и результатах инженерных

изысканий, об экономически эффективной проектной документации повторного использования.

Причем, согласно разъяснениям, содержащимся в [письме](#) Минстроя РФ, указанные сведения подлежат включению в ЕГРЗ только в тех случаях, когда договор на проведение экспертизы в отношении проектной документации заключен после 30.06.2018.

Правила формирования ЕГРЗ утверждены [постановлением](#) Правительства РФ, порядок ведения ЕГРЗ утвержден [приказом](#) Минстроя РФ, оператором ЕГРЗ стала Главгосэкспертиза РФ.

1.9. Введена в действие новая лесоустроительная инструкция

[Инструкцией](#) устанавливаются правила проведения лесоустройства в границах лесных участков, лесничеств и лесопарков. В частности, уточняются правила проведения лесоустроительных совещаний, расширяется состав участников лесоустроительных совещаний. Также новой инструкцией скорректированы состав и формы лесоустроительной документации.

1.10 Уточнен механизм передачи регионам отдельных федеральных полномочий в области лесных отношений

4.06.2018 года принят Федеральный [закон](#) о внесении изменений в ЛК РФ. Законом, в частности, уточняются объем передаваемых регионам отдельных федеральных полномочий и механизм их передачи, а также расширен перечень федеральных ведомств, уполномоченных контролировать расходование регионами средств на реализацию переданных полномочий. Закон вступает в силу с 1.01.2019 г.



2. Законопроекты

2.1. Законопроект, уточняющий порядок определения кадастровой стоимости недвижимости

В Государственную Думу внесен [законопроект](#), предусматривающий поправки в Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке». Законопроектом предлагается уточнить механизмы определения кадастровой стоимости недвижимости таким образом, чтобы кадастровая стоимость не превышала реальную рыночную стоимость, в частности, дополнить методические указания о государственной кадастровой оценке процедурами, предусматривающими непосредственное сравнение указанных стоимостей.

2.2. Положение о сроке проведения аукциона может появиться в Земельном кодексе

Действующие нормы ЗК РФ не устанавливают срок для проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Согласно [проекту](#) Федерального закона, внесенному в Государственную Думу 26.06.2018 года, решение о проведении аукциона должно предусматривать проведение аукциона в срок не позднее чем три месяца со дня принятия такого решения в случае, если аукцион проводится по инициативе (1) органа государственной

власти или органа местного самоуправления, (2) заинтересованных гражданина или юридического лица.

2.3. Уточняется понятие самовольной постройки

В Государственную Думу внесен [проект](#) Федерального закона № 301924-7, в соответствии с которым корректируется понятие самовольной постройки: (1) к таким объектам предлагается относить здание, сооружение или другое строение, исключительно в случае, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки; (2) не относятся к самовольным постройкам здание или сооружение, созданное с нарушением установленных ограничений, если такие здание или сооружение созданы на основании необходимых для этого согласований и в соответствии с ними, и (или) собственник данного объекта не знал, не мог и не обязан был знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка. Предлагается также сократить перечень случаев принятия органами местного самоуправления решений о сносе самовольных построек.

2.4. Упрощение обращения взыскания на земельные участки сельскохозяйственного назначения

В первом чтении Государственной Думой принят законопроект [№ 276436-7](#), в соответствии с которым: а) утрачивает силу норма о запрете обращения взыскания на заложенный земельный участок до истечения соответствующего периода сельскохозяйственных работ; 2) предусматривается, что требования залогодержателя могут быть удовлетворены во внесудебном порядке, если предметом залога (ипотеки) является земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, на котором отсутствуют здание, строение, сооружение; 3) исключается норма о праве суда отсрочить реализацию решения об обращении взыскания на срок до одного года.



3. Новости судебной практики и правоприменения

3.1. Новая правовая позиция ВС РФ по вопросу о возможности выдачи разрешения на строительство после начала строительства

ВС РФ [признал](#) неправомерным отказ в выдаче разрешения на строительство жилого дома, мотивированный тем, что строительство уже начато (возведен фундамент). Согласно правовой позиции суда начало проведения строительных работ не отнесено к основаниям отказа в выдаче разрешения на строительство (реконструкцию). Отметим, что в 2015 году ВС РФ [высказал](#) противоположную позицию, согласно которой застройщик вправе приступить к строительству объекта капитального строительства (в случаях, когда необходимо получение разрешения) только после получения разрешения на строительство такого объекта, осуществления всех предусмотренных законом мероприятий и оформления документов, подготавливаемых в целях его получения и осуществления строительства.

3.2. Учет суммы НДС при определении кадастровой стоимости объектов для целей налога на имущество

ВС РФ [отменил](#) решения судов нижестоящих инстанций о необходимости включения в кадастровую стоимость объекта недвижимости суммы НДС исходя из следующего: (1) рыночная стоимость объекта оценки определяет наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден при его реализации; (2) само по себе определение рыночной стоимости объекта недвижимости в целях дальнейшей его эксплуатации без реализации этого имущества не создает объект налогообложения НДС.

В то же время ФНС РФ, ссылаясь на разъяснения [Минфина РФ](#) и [Минэкономразвития РФ](#), [придерживается](#) противоположной позиции: (1) выводы судов о включении НДС в кадастровую стоимость в размере рыночной стоимости основаны на неправильном толковании норм; (2) - ни НК РФ, ни иные нормативные правовые акты не предусматривают возможность использования кадастровой стоимости отличной от кадастровой стоимости, указанной в едином государственном реестре недвижимости.

3.3. Энергетический паспорт на нежилое здание не подтверждает право на льготу по налогу на имущество

ВС РФ [поддержал](#) позицию налоговых органов о неправомерности применения льготы по энергоэффективности по нежилой недвижимости, указав, что льгота п. 21. ст. 381 НК РФ не может быть применена, поскольку: (1) объект недвижимости не является вновь возведенным, не имел высокий класс энергетической эффективности на момент его ввода в эксплуатацию; (2) в отношении нежилой недвижимости законодательством не предусмотрено определение класса энергетической эффективности. С учетом вышеизложенного, суд указал, что применение энергетических паспортов в качестве доказательства соответствия условиям льготы п. 21 ст. 381 НК РФ, в отсутствие критериев для определения классов энергетической эффективности жилых зданий, строений сооружений, является неправомерным.

3.4. Переквалификация консультационных услуг, оказанных в адрес иностранной компании, в услуги по управлению недвижимостью, находящейся в РФ, для целей начисления НДС в РФ

Налоговые органы доначислили налогоплательщику НДС, переквалифицировав консультационные услуги, оказанные в адрес иностранной компании, в услуги по управлению недвижимостью, находящейся на территории РФ, на основании следующего: (1) услуги по сути являлись услугами по управлению недвижимым имуществом, а не консультационными услугами; (2) полученное по договору вознаграждение было уплачено за управление объектом недвижимости, результатом которого стала успешная продажа объекта недвижимости в РФ; (3) сотрудники налогоплательщика принимали участие в операционном управлении недвижимостью и инвестициями; (4) даже если часть услуг можно квалифицировать как консультационные, они являлись вспомогательными по отношению к основным услугам по управлению объектом недвижимости. Суд [поддержал](#) позицию налоговых органов, сделав вывод о том, что данные услуги признаются объектом налогообложения НДС в РФ на основании следующего: (1) услуги нельзя признать консультационными, поскольку налогоплательщик фактически не предоставлял советы (консультации); (2) группа компаний, в которую входил налогоплательщик, несла инвестиционные риски и имела возможность получения прибыли через акционерный капитал; (3) структура вознаграждения (фиксированное вознаграждение + гонорар успеха) аналогична вознаграждению, которое получают иностранные управляющие компании.

3.5. ВС РФ рассмотрел дело о необходимости регистрации сервитута под опорами в целях эксплуатации ЛЭП

Электросетевая компания, получив отказ собственника земельного участка в оформлении права пользования частью участка, обратилась в суд с требованием об установлении сервитута под опорами линейного объекта. Отказ собственника мотивирован необходимостью оформления сервитута на часть, не только занятую опорами, но и включающую охранную зону линии электропередач энергообъекта. Суды трех инстанций отказали в удовлетворении иска, указав на отсутствие необходимости сервитута на участке под опорами в целях эксплуатации ЛЭП. Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ [посчитала](#) указанный вывод ошибочным. Направляя дело на новое рассмотрение, ВС РФ указал, что суды при рассмотрении требования об установлении сервитута должны определить все условия, на которых он устанавливается; суд может самостоятельно определить оптимальные условия сервитута, а при необходимости разрешения вопросов, касающихся отдельных условий сервитута, возможных вариантов его установления, а также размера платы, которые требуют специальных знаний вправе назначить экспертизу.

3.6. ВС РФ определил подведомственность споров с Росреестром

Штраф Росреестра, наложенный за использование земельного участка не по целевому назначению, компания пыталась оспорить в Арбитражном суде г. Москвы. Суды трех инстанций отказали в рассмотрении иска так как правонарушение совершено не в связи с осуществлением предпринимательской или иной экономической деятельности. ВС РФ [отправил](#) дело на рассмотрение по существу в суд первой инстанции, тем самым определив подведомственность таких споров арбитражному суду.

3.7. ВС РФ выпустил разъяснения по закупкам

ВС РФ выпустил [Обзор](#) судебной практики по вопросам, связанным с применением Федерального закона № 223-ФЗ. Согласно обзору в документации о закупке должны содержаться достаточные сведения в том числе об объекте закупки, позволяющие потенциальному участнику сформировать свое предложение. При закупке работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства проектная документация в полном объеме подлежит размещению в составе документации о закупке. Включение в документацию о закупках требования исполнить договор лично без субподрядчиков признано законным.

3.8. ВС РФ определил, на ком лежит обязанность по сохранению объекта культурного наследия

Департамент культурного наследия г. Москвы издал приказ об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия и направил указанный приказ вместе с охранным обязательством в адрес арендатора объекта. Арендатор, полагая указанные действия департамента незаконными, обратился в суд. Суды в удовлетворении требований арендатора отказали. ВС РФ, отменяя решения судов первой и апелляционной инстанций, [указал](#), что лицом, на которое в первоочередном порядке возложена обязанность по выполнению охранного обязательства, является собственник такого объекта, в том числе и в случае, если указанный объект находится во владении или пользовании третьего лица.

3.9. ВС РФ рассмотрел дело об ответственности застройщика за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в связи с устранением недостатков

Участник долевого строительства обратился в суд с иском к застройщику, в обоснование которого указал, что он исполнил свои обязательства, предусмотренные договором участия в долевом строительстве в полном объеме, а застройщик, в свою очередь, передал квартиру с нарушением установленного договором срока в связи с устранением им выявленных при первичном осмотре недостатков. Нижестоящие суды в удовлетворении иска отказали, сославшись на то, что зафиксированные в акте комиссионного осмотра и дефектной ведомости недостатки имеют легкоустранимый характер не привели к ухудшению качества квартиры, не снизили ее потребительских свойств и не свидетельствуют о вине ответчика в нарушении сроков передачи объекта долевого строительства. ВС РФ [отменил](#) судебные акты, указав, что застройщик не подлежит освобождению от ответственности за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, если это связано с устранением недостатков объекта долевого строительства, не соответствующего установленным требованиям.

3.10. Регистрация перехода права не может рассматриваться как обстоятельство, исключающее ничтожность сделок

Арбитражный суд Московского округа направил на новое рассмотрение [дело](#) по заявлению конкурсного управляющего о признании недействительными сделок по отчуждению имущества на основании договоров купли-продажи, указав, что само по себе осуществление государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к промежуточным покупателям не препятствует квалификации сделок как ничтожных на основании п. 2 ст. 170 ГК РФ.



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



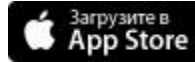
Алексей Абрамов
Директор,
Юридическая практика,
Департамент налогового
и юридического
консультирования,
КПМГ в России и СНГ
+7 (495) 937 44 77
alexeyabramov@kpmg.ru

SSkripnik@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.