

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Июль, 2019



■ Оглавление

Приветственное слово	3
Деловые новости рынков	4
Законотворчество	8
Законодательство	12
Федеральные подзаконные акты и разъяснения по вопросам их применения	14
Правовые акты г. Москвы	16
Текущая судебная практика	21
Информация об АБ «Инфралекс»	25

■ Приветственное слово

Дорогие друзья!

Практика «Земля. Недвижимость. Строительство» Адвокатского бюро «Инфралекс» представляет Вашему вниманию очередной выпуск информационного бюллетеня за июль 2019 года.

Стоит обратить внимание на новый Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации. В текущем выпуске мы раскрыли наиболее значимые пункты из обзора, которые относятся, в частности, к вопросу о расторжении договора участия в долевом строительстве в случае неустранения застройщиком недостатков квартиры, а также к делам о признании отсутствующим права собственности на земельный участок при наложении границ.

Обращает на себя внимание новый законопроект, который предусматривает выплату компенсации из бюджета РФ добросовестным приобретателям за утрату истребованного жилья. В конце месяца данный законопроект прошёл третье чтение.

В июле приняты новые поправки в закон о государственной регистрации недвижимости, исключившие норму об обязательном нотариальном удостоверении для отдельных видов сделок с недвижимостью при распоряжении имуществом, находящемся в общей долевой собственности.

Также по традиции мы подготовили краткий обзор текущей судебной практики и обобщили для Вас информацию о правовых актах Москвы, федеральных подзаконных актах и деловых новостях рынка, появившихся в июле.

С наилучшими пожеланиями,
Команда практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»
Адвокатского бюро «Инфралекс»



■ инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Деловые новости рынков



- Рейтинговое агентство АКРА и Минфин высказались о возможной угрозе ипотечного кризиса в России

В АКРА заявили, что есть все основания, что Россия повторит шаги американского, а затем и мирового ипотечных рынков. «Развитие ипотечного рынка в России идет по рискованной модели, которая в случае кризиса, аналогичного произошедшему в США, потребует от 0,9 трлн до 1,5 трлн рублей из бюджета для покрытия дефолтов», - отметили эксперты. В свою очередь Минфин ответил, что рассуждения аналитиков не имеют под собой оснований.

Forbes, 19.07.2019

<https://www.forbes.ru/>

- Застройщики жилья настроились на переуступку: они рассчитывают таким образом оградиться от эскроу-счетов

Внедрение механизма обязательного использования эскроу-счетов стимулировало застройщиков массово искать способы обхода этого механизма. Одним из них может стать переход части рынка на продажу жилья по договорам переуступки прав собственности. Эта схема набирает популярность: в июне из-за волны продажи девелоперами первичного жилья самим себе число заключенных договоров долевого участия (ДДУ) оказалось рекордным за всю историю рынка.

Газета «Коммерсантъ», 17.07.2019

<https://www.kommersant.ru>



- Динамика цен на недвижимость в Москве: какие результаты были достигнуты во втором полугодии

Игроки московского рынка недвижимости подводят итоги первого полугодия. На рынке новостроек в столице рост средних цен продолжается, однако аналитики заметили новую тенденцию — из-за реформы финансирования долевого строительства девелоперы не торопятся начинать новые проекты. На рынке вторичного жилья в Москве рост цен практически сошел на нет.

РБК, 15.07.2019

<https://realty.rbc.ru/>

- Ввод жилья в Москве близится к рекордам времен Лужкова

В первом полугодии 2019 года введено в эксплуатацию 5,5 млн кв. м, в том числе 2,2 млн кв. м жилья. Это в 3 раза больше, чем в первом полугодии 2018: тогда было 722 100 кв. м. Это максимум за последние 10 лет и абсолютный рекорд за время мэров Собянина. Больше жилья появилось только в 2007, тогда строители установили рекорд за весь советский и постсоветский периоды: в первом полугодии было введено в эксплуатацию 2,4 млн кв. м жилья, а за весь год — 4,82 млн.

Ведомости, 09.07.2019

<https://www.vedomosti.ru/>

- В Москве планируется построить самый высокий жилой небоскреб в Европе

One Tower — это первый жилой комплекс на территории «Москва-сити». Это будет самое высокое жилое здание в Европе — его высота составит 405 м (101 этаж плюс три подземных этажа). Общая площадь здания составит 279 000 кв. м.

Ведомости, 06.07.2019

<https://www.vedomosti.ru/>

- Есть идея — нет IKEA: компания может лишиться земли в Химках

В прокуратуру передано уголовное дело в отношении руководителя Химкинского земельного комитета Марии Дунюшиной, которую подозревают в мошенничестве при передаче IKEA прав на этот участок. Это может придать спору IKEA с предприятием «Химки-Молжаниново» новый оборот.

Газета «Коммерсантъ», 17.07.2019
<https://www.kommersant.ru>

- Москва согласовала проект строительства ТЦ под Павелецкой площадью

Под Павелецкой площадью будет построен торговый центр площадью 70 тыс. кв. м. Об этом говорится в пресс-релизе Москомархитектуры, которая согласовала проект строительства ТЦ, а также проект благоустройства территории перед Павелецким вокзалом. Долгострой на площади Павелецкого вокзала является одним из самых известных в столице.

РБК, 29.07.2019
<https://realty.rbc.ru>

- Mail.ru нацелился на крупнейшую сделку в истории российского рынка аренды

Mail.ru Group ведет переговоры со структурами Олега Малиса и Алишера Усманова об аренде площадей в комплексе, который они строят в деловом центре «Москва-сити». Этот проект – один из вариантов, который рассматривает Mail.ru. Если сделка состоится, то компания займет одну из башен с офисной площадью 100 000 кв. м.

Ведомости, 11.07.2019
<https://www.vedomosti.ru/>

■ инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Законотворчество



- В Госдуму внесены законопроекты об усилении ответственности компаний, управляющих торговыми центрами

Предлагается внесение изменений в Закон о торговле, направленных на увеличение обязанностей компаний, которые управляют торговыми центрами. В частности, компании должны среди прочего следить за тем, чтобы арендаторы торговых мест и помещений соблюдали права потребителей, санитарно-эпидемиологические требования, правила привлечения к работе иностранцев и лиц без гражданства и иные требования законодательства.

В случае, если арендаторами или продавцами будут допущены подобные нарушения, управляющая компания должна попытаться устранить нарушения либо сообщить о них в контрольные и надзорные органы в день выявления.

Проект Федерального закона № 755207-7
<https://sozd.duma.gov.ru/>

Кроме того, в Госдуму внесены поправки в КоАП РФ, в соответствии с которыми предлагается ввести в кодекс новый состав правонарушения. Привлечь к административной ответственности смогут за неисполнение обязанности обеспечивать соблюдение прав потребителей в торговых комплексах или центрах.

Проект Федерального закона № 755219-7
<https://sozd.duma.gov.ru/>

- По некоторым жилищным спорам могут отменить исковую давность

В частности, предлагается не распространять исковую давность на требования, связанные с общим имуществом многоквартирного дома. Например, в случаях, когда оспаривается неправомерное оформление права собственности на нежилые помещения, предназначенные для обслуживания дома.

Изменения позволят устранить возникающие на практике противоречия между применением судами абз. 5 ст. 208 ГК РФ (требования, на которые исковая давность не распространяется) и разъяснениями ВАС РФ, которые говорят об обратном. Поправки поставят точку в этом вопросе.

Проект Федерального закона № 752270-7
<https://sozd.duma.gov.ru/>

■ Эксплуатация зданий и сооружений без разрешения обернется для компаний крупным штрафом

Госдума приняла во втором чтении законопроект об увеличении размера штрафов за использование объекта капитального строительства без разрешения на его ввод в эксплуатацию. Теперь для организаций штраф составит от 500 тыс. до 1 млн рублей. Должностные лица заплатят от 20 тыс. до 50 тыс. рублей.

Сейчас юрлиц штрафуют на сумму от 10 тыс. до 20 тыс. рублей., а должностных лиц - от 1 тыс. до 2 тыс. рублей.

В случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не нужно получать разрешение на строительство в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса РФ, то соответствующее наказание не грозит.

Проект Федерального закона № 167556-7
<https://sozd.duma.gov.ru/>

■ Запрет уступать долги по коммунальным платежам банкам и коллекторам прошел третье чтение: основные изменения проекта

В соответствии с проектом планируется запретить передачу просроченной задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг третьим лицам, в том числе банкам и коллекторам. Запрет распространяется на управляющие и ресурсоснабжающие компании, ТСЖ, жилищные и другие специализированные потребительские кооперативы. Во втором чтении перечень лиц также дополнился операторами по обращению с ТКО. В случае совершения такие сделки будут считаться ничтожными.

Правило не планируют распространять на уступку в адрес указанных организаций. Одной из сторон сделки потребуется письменно уведомить должника о состоявшейся уступке. Срок для уведомления - 10 рабочих дней со дня заключения договора. У должника будет право не погашать долги до его уведомления.

Проект Федерального закона № 662059-7
<https://sozd.duma.gov.ru/>

- Рассмотрен законопроект о правилах выплаты компенсации добросовестным приобретателям за утрату жилья

Законопроект, подготовленный во исполнение Постановления Конституционного Суда РФ от 4.06.2015 №13-П, 25 июля прошел третье чтение. Проектом закона предлагается установить право добросовестного приобретателя на возмещение убытков, возникших в связи с истребованием от него жилого помещения.

Однократная единовременная выплата компенсации будет производиться за счет бюджета Российской Федерации после вступления в законную силу судебного акта об истребовании жилого помещения у добросовестного приобретателя. Размер компенсации будет определяться судом исходя из суммы, составляющей реальный ущерб, либо в размере кадастровой стоимости жилого помещения, за вычетом уже возмещенных такому лицу убытков. После выплаты компенсации к Российской Федерации переходит требование добросовестного лица к лицу, ответственному за причиненные убытки.

Вступление в силу законопроекта предполагается с 1 января 2020 года.

Проект Федерального закона № 955220-6
<https://sozd.duma.gov.ru/>



■ инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Законодательство



- **Расширен перечень лиц, которым объекты культурного наследия смогут передаваться в безвозмездное пользование**

Согласно изменениям, внесенным в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», объекты культурного наследия, находящиеся в государственной собственности, смогут предоставляться в безвозмездное пользование на основании соответствующего договора органам государственной власти и местного самоуправления.

Указанные объекты также смогут предоставляться в безвозмездное пользование ассоциациям, уставной целью деятельности которых является сохранение объектов культурного наследия, а также фондам, созданным указами и распоряжениями Президента РФ, уставной целью деятельности которых является сохранение исторического и культурного наследия.

Федеральный закон от 18.07.2019 № 186-ФЗ
<https://www.garant.ru/>

- **Вступил в силу упрощенный порядок сделок по общей долевой собственности**

С 31 июля вступили в силу изменения в Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», исключившие норму об обязательном нотариальном удостоверении для отдельных видов сделок с недвижимостью при распоряжении имуществом, находящемся в общей долевой собственности.

В соответствии с изменениями теперь договоры купли-продажи, дарения, наследования или ипотеки долей можно будет заключить в простой письменной форме, если его подпишут все долевые собственники.

Отмена обязательного нотариального сбора для собственников, участвующих в одной сделке, позволит значительно снизить финансовую нагрузку на граждан и сделать процесс оборота недвижимости, находящейся в общей долевой собственности, более простым и доступным. При этом по желанию правообладателей любую сделку, как и прежде, можно будет удостоверить у нотариуса.

Федеральный закон от 01.05.2019 № 76-ФЗ
<https://www.garant.ru/>



инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Федеральные подзаконные акты
и разъяснения по вопросам их
применения



- Актуализировано положение об осуществлении в РФ государственного строительного надзора

Согласно постановлению Правительства РФ при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация не подлежит государственной экспертизе, государственный надзор осуществляется только при наличии заявлений и обращений граждан, юридических лиц, сообщений в СМИ о нарушении обязательных требований и параметров строительства.

В данном случае предметом госстройнадзора является проверка наличия разрешения на строительство и соответствия объекта капитального строительства требованиям, указанным в разрешении на строительство.

Постановление Правительства РФ от 18.07.2019 № 926
<http://publication.pravo.gov.ru/>

- Правительством РФ утверждены Правила отключения сносимого объекта капитального строительства от сетей инженерно-технического обеспечения

В соответствии с утвержденными Правилами отключение объекта капитального строительства от сетей осуществляется на основании решения собственника объекта или застройщика либо в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, другими федеральными законами, на основании решения суда или органа местного самоуправления.

Для проведения отключения указанные лица должны направить в эксплуатационную организацию заявление о выдаче условий отключения объекта. При отсутствии сведений об эксплуатационной организации заявитель может получить соответствующую информацию в органе местного самоуправления. Условия предоставляются в срок, не превышающий 10 дней со дня поступления заявления. Отключение объекта осуществляется эксплуатационной организацией в срок, не превышающий 30 рабочих дней со дня выдачи условий отключения, но не ранее даты, указанной инициатором отключения в заявлении.

Постановление Правительства РФ от 03.07.2019 № 850
<https://www.garant.ru/>



инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Правовые акты г. Москвы



■ Изменен порядок установления ставок арендной платы и платы за изменение ВРИ земельных участков

Документ предусматривает возможность установления арендной платы за земельные участки в процентах от их кадастровой стоимости при внесении в договор аренды изменений, предусматривающих строительство (реконструкцию) объектов, а также при предоставлении участков для строительства без проведения торгов. Изменения касаются земельных участков, расположенных за границами Третьего транспортного кольца.

Также изменен порядок расчета платы за изменение вида разрешенного использования земельных участков: если участок расположен за пределами Третьего транспортного кольца, и изменение вида разрешенного использования (ВРИ) не предполагает возможность строительства жилья либо гостиниц, плата за изменение ВРИ составляет 0,01 % от кадастровой стоимости земельного участка.

Постановление Правительства Москвы от 10.07.2019 № 866-ПП
<https://www.mos.ru/>

■ Регламентированы процедуры оказания госуслуг по оформлению уведомлений в связи со строительством объектов ИЖС

В соответствии со ст. 51.1 ГрК РФ утверждены административные регламенты оказания Мосгосстройнадзором госуслуг по оформлению уведомлений о соответствии/несоответствии планируемых к строительству и построенных объектов ИЖС, садовых домов требованиям законодательства о градостроительной деятельности. С 3 августа 2018 года данные уведомления применительно к объектам ИЖС заменили разрешения на строительство и на ввод в эксплуатацию.

По сравнению с нормами ст. 51.1 ГрК РФ административные регламенты содержат следующие дополнительные требования: при подаче заявления с использованием портала госуслуг требуется предоставление схематичного изображения объекта на земельном участке; срок предоставления услуги при обращении через МФЦ увеличен до 9 рабочих дней (при обращении непосредственно в уполномоченный орган срок составляет 7 рабочих дней).

Постановление Правительства Москвы от 11.07.2019 г. № 872-ПП
<https://www.mos.ru/>

The background of the entire page is a close-up, shallow depth-of-field photograph of several chess pieces, likely pawns, on a wooden chessboard. The pieces are dark and have a textured, possibly metallic or carved appearance. The lighting is warm, creating a professional and sophisticated atmosphere.

■ инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Руководящая судебная практика



■ Верховный суд утвердил второй кварталный обзор практики. Избранные казусы и позиции:

Пункт 6. По договору участия в долевом строительстве застройщик передал квартиру истцам с недостатками. Истцы дважды обращались с претензией к застройщику с требованием об их устранении. Застройщик требования дольщиков не исполнил, вследствие чего они направили в адрес застройщика уведомление о расторжении договора участия в долевом строительстве и потребовали возврата денежных средств. Нижестоящие суды разошлись во мнении относительно законности такого одностороннего отказа.

ВС высказал следующую позицию: по смыслу части 1 статьи 9, частей 2 и 3 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве, основанием для отказа участника строительства в одностороннем порядке от исполнения договора и его расторжения является неисполнение застройщиком обязанности по устранению безвозмездно в разумный срок недостатков объекта долевого строительства, приведших, в частности, к ухудшению качества объекта долевого строительства.

Пункт 21. Истец обратился в суд с иском о признании отсутствующим права собственности ответчика на земельный участок в части наложения границ на его земельный участок, признании границ земельного участка ответчика не установленными, а площади декларированной и подлежащей уточнению при межевании, установлении общей межевой границы между этими земельными участками, внесении изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о координатах поворотных точек границ земельного участка ответчика.

Разрешая дело, ВС дал следующие рекомендации для подобных межевых споров. Судам необходимо устанавливать границы смежных земельных участков, поскольку предметом спора является не право собственности как таковое, а его объем и пространственные пределы реализации. Соответственно, требуется также устанавливать площадь каждого из смежных земельных участков, поскольку данная характеристика производна от надлежащего описания границ и наряду с ними индивидуализирует земельный участок как объект гражданского оборота. Наконец, судам необходимо установить соответствие юридических и фактических границ участков, исследовать все несоответствия закрепленным в ГКН сведениям об их местоположении фактическому существующему на местности расположению границ. Особенно Верховный суд подчеркнул, что при наличии межевого спора иск о признании права собственности на земельный участок отсутствующим является ненадлежащим способом защиты права.

Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2019)
(утв. Президиумом Верховного Суда РФ 17.07.2019)
<http://vsrf.ru>

- КС РФ: все уровни публичной власти должны нести совместную ответственность перед добросовестными собственниками в связи со сносом построек на садовых участках, предоставленных в пределах охранных зон, публичная информация о которых отсутствует

Местная администрация попросила КС РФ разъяснить вопрос о правомерности возложения обязательств по возмещению убытков добросовестным собственникам построек, «оказавшихся» самовольными, исключительно на органы местного самоуправления. Речь шла о ситуациях, когда суды обязывают граждан сносить постройки, возведенные на предоставленных еще в советское время садовых земельных участках, которые, как выясняется впоследствии, расположены в пределах охранных зон различных трубопроводов, публичная информация о которых участникам оборота недоступна. В конкретном деле постройка была расположена в охранной зоне опасного производственного объекта – магистрального газопровода.

Конституционный Суд указал, что полномочия по предоставлению земельных участков и земельному контролю не могут рассматриваться исключительно как связанные с разрешением вопросов местного значения. Поэтому орган местного самоуправления не должен в качестве единственного правопреемника нести всю полноту ответственности за действия (бездействие) органов государственной власти РСФСР на местах.

КС РФ отметил, что доля ответственности не снимается и с местных органов, поскольку последние фактически допустили возведение гражданами построек, которые затем были снесены в связи с несоответствием их возведения нормативным требованиям в ситуациях, когда граждане действовали добросовестно, разумно и осмотрительно.

Суд признал неконституционными ряд положений законодательства в их текущем истолковании судебной практикой и предписал федеральному законодателю урегулировать вопрос о распределении ответственности между уровнями государственной и местной власти за действия местных исполкомов советского времени по предоставлению садовых земельных участков, расположенных в пределах охранных зон.

Постановление Конституционного Суда Российской Федерации
№ 26-П/2019 от 03.07.2019
<http://www.ksrf.ru>

■ инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Текущая судебная практика



- Может ли негаторный иск защитить права собственника в отсутствие формальных нарушений?

Фактические обстоятельства: Собственник земельного участка обратилась в суд с иском к соседям-пасечникам об устранении препятствий в пользовании имуществом. Она указала, что размещение пасеки на смежном земельном участке ответчиков создаёт опасность для ее жизни и здоровья, поскольку яд пчел вызывает у нее аллергическую реакцию. Указанные обстоятельства подтверждены заключениями специалистов и медицинскими справками. Кроме того, расположенные со стороны ответчиков по границе земельных участков деревянный навес, забор из металлопрофиля высотой 2,15 м и плодовые деревья затеняют участок истца и препятствуют его использованию по назначению.

Суды первой и апелляционной инстанций, согласившись с позицией истца, указали, что ответчиками при размещении пасеки не соблюдены требования законодательства, не учтены интересы безопасности истца, а деревянный навес не имеет отступа от границы участка и дождевые воды с него попадают на участок истца. Забор и плодовые деревья затеняют соседний земельный участок. Суды обязали ответчика демонтировать навес, забор и пасеку, а плодовые деревья – спилить.

Заявители кассационной жалобы согласились с решением в части деревьев и навеса, но не в части забора и ульев, обосновывая законность их расположения соблюдением ветеринарно-санитарных правил содержания ульев с пчелосемьями, а также наличием согласия истца на содержание ими пасеки и возведение спорных сооружений. Более того, по правилам содержания медоносных пчел ульи должны быть не ближе трех метров к соседним участкам. Исключением являются случаи, когда на участке имеется глухой забор высотой не менее двух метров, поэтому снос забора повлек бы нарушение требований содержания ульев.

Правовая позиция Верховного суда: Согласившись с нижестоящими инстанциями, Судебная коллегия ВС РФ указала, что довод заявителей сам по себе не может служить основанием для сохранения забора в нарушение прав истца. Ведь тогда возможность содержать пасеку производна от возможности установить забор.

Также коллегия подчеркнула, что формальное соблюдение ответчиком ветеринарно-санитарных правил содержания ульев с пчелосемьями само по себе не является безусловным основанием для отказа в иске при наличии установленной судом угрозы для здоровья истца, создаваемой содержанием ответчиками пасеки.

Определение Судебной коллегии по гражданским делам
ВС РФ от 28.05.2019 № 37-КГ19-4
<http://vsrf.ru/>

■ Единый технологический процесс - критерий недвижимого имущества для целей налогообложения?

Фактические обстоятельства: ЗАО «Лесозавод 25» обратилось в Арбитражный суд Архангельской области с требованием признать недействительным решение налогового органа в части доначисления налога на имущество. Спор возник при определении правового режима оборудования линии по производству древесных гранул, трансформаторной подстанции и ряда транспортеров, которые использовались в здании. Для объектов основных средств, принятых на учет после 01.01.2013 в качестве движимого имущества, НК РФ предусмотрено освобождение от налогового бремени.

Позиция налоговой инспекции, с которой согласились три нижестоящие инстанции, сводилась к квалификации самого здания как сложного неделимого объекта, проектировавшегося изначально для установки указанного оборудования, а изъятие смонтированных в здании объектов (оборудования) привело бы к прекращению использования как самого здания, так и готовой продукции.

ЗАО «Лесозавод 25» в свою очередь считало спорные объекты движимым имуществом. Основаниями для таких выводов послужили Положение по бухгалтерскому учету 6/01 и Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-2014 (ОКОФ), в которых прямо указывалось, что рабочие и силовые машины представляют собой отдельный вид объектов основных средств, отличный от зданий. Из ОКОФ также вытекало, что оборудование для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, в т.ч. установленное на фундаменте оборудование, не классифицируется в качестве сооружений и подлежит бухучету как самостоятельные инвентарные объекты.

Правовая позиция Верховного суда: Отменяя судебные акты нижестоящих судов, Судебная коллегия ВС РФ отметила, что сам по себе факт монтажа оборудования в специально возведенном для его эксплуатации здании не означает, что назначением оборудования становится обслуживание здания.

В свою очередь, заключение экспертов сводилось к оценке экономической целесообразности демонтажа оборудования, что не заслуживает внимания, поскольку ставит налогоплательщиков в неравное положение и не позволяет обеспечить достижения тех целей дифференциации налогового бремени, из которых исходил законодатель, освобождая определенные виды имущества от налогообложения.

Определение Судебной коллегии по экономическим спорам
ВС РФ от 12.07.2019 № 307-ЭС19-5241
<http://vsrf.ru/>

■ Как посчитать налог на недвижимость, если власти ошибочно установили заниженную кадастровую стоимость?

Фактические обстоятельства: Общество, будучи собственником здания в центре Москвы, сдавало его под офисные помещения, магазины и кафе. Кадастровая стоимость здания, определенная в 2014 году, была явно заниженной в связи с недочетами при проведении государственной кадастровой оценки. Спорное здание было включено в группу «прочие объекты» вместо группы «объекты офисно-делового назначения». Налог исчислялся исходя из первоначально определенной кадастровой стоимости.

В начале 2016 года по заявлению Департамента городского имущества Росреестр признал результаты кадастровой оценки недостоверными. Здание перенесли в группу «объекты офисно-делового назначения», а в конце 2016 года вышло Постановление Правительства Москвы № 937-ПП, которое установило кадастровую стоимость в 15 раз больше. По мнению налогового органа, общество должно было исчислить и уплатить налог на имущество организаций за 2016 год исходя из кадастровой стоимости здания.

Суды трех инстанций, соглашаясь с позицией налогового органа, исходили из того, что причиной принятия постановления Правительства Москвы № 937-ПП явилась техническая ошибка в результате государственной кадастровой оценки ряда объектов капитального строительства города Москвы. Поскольку уполномоченный орган города Москвы обратился за пересмотром кадастровой стоимости в комиссию в 2016 году, то согласно статье 24.20 Закона об оценочной деятельности вновь определенная и значительно увеличенная в соответствии с решением комиссии кадастровая стоимость должна применяться для целей налогообложения с 1 января данного года, то есть с 01.01.2016.

Правовая позиция Верховного суда: С принятием комиссией в 2016 году решения о признании недостоверными сведений об объекте недвижимости ранее определенная кадастровая стоимость более не может применяться для целей налогообложения, по крайней мере, в данном налоговом периоде и в последующих налоговых периодах.

Отменяя судебные акты по делу, Судебная коллегия предложила истцу и ответчику представить сведения о достоверной стоимости спорного здания для целей исчисления налога за 2016 год, при необходимости решить вопрос о назначении экспертизы по вопросу об определении рыночной стоимости здания.

Определение Судебной коллегии по экономическим спорам
ВС РФ от 19.07.2019 № 305-КГ18-17303
<http://kad.arbitr.ru/>

инфралекс

123112, Россия, Москва,
Пресненская набережная, дом 8, стр. 1
Метро «Выставочная» и «Деловой центр»

Телефон: +7 495 653 82 99 (факс: доб. 199)
welcome@infralex.ru

www.infralex.ru

Настоящий Информационный Меморандум не является консультацией и/или иной формой правовой помощи адвоката клиенту и составлен исключительно для целей информирования получателя о некоторых актуальных изменениях законодательства РФ и развитии правоприменительной практики. Использование содержащихся в настоящем Информационном Меморандуме сведений применительно к конкретным ситуациям может потребовать разъяснений с учетом соответствующих целей и обстоятельств. За дополнительной информацией просьба обращаться по телефону +7 (495) 653 82 99 или по электронной почте welcome@infralex.ru