

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное для сектора недвижимости Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя, помогает достигать успеха

Июль 2026 года

Доверие
и партнерство с





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 телеграм-каналу [«ДРТ | Налоги и право»](#).



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
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты



Содержание

Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Статус налоговых и правовых инициатив	Подробнее
Подписан пакет поправок об осуществлении контроля за доходами трудовых мигрантов и повышении минимальной заработной платы для ВКС	Подробнее
Поправки к закону о международных компаниях: упрощение и продление сроков	Подробнее
Правительство упростило порядок возмещения затрат инвесторов в рамках СЗПК	Подробнее
СЗПК могут распространить на строительство и реконструкцию социальных объектов	Подробнее

ФНС начала собирать данные о зависших из-за санкций долгах иностранных компаний	Подробнее
В России появился новый сервис — «Навигатор IPO»	Подробнее
Регионы смогут самостоятельно исключать памятники из реестра	Подробнее
Беспилотные аппараты смогут собирать доказательства земельных правонарушений	Подробнее
Представители крупного бизнеса столкнулись с налоговыми доначислениями, связанными с задвоением и совмещением льготных режимов	Подробнее

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты



Содержание

Международные аспекты

Минфин разработал проект перечня государств, в которых налог на прибыль для международных компаний составляет не ниже 15%

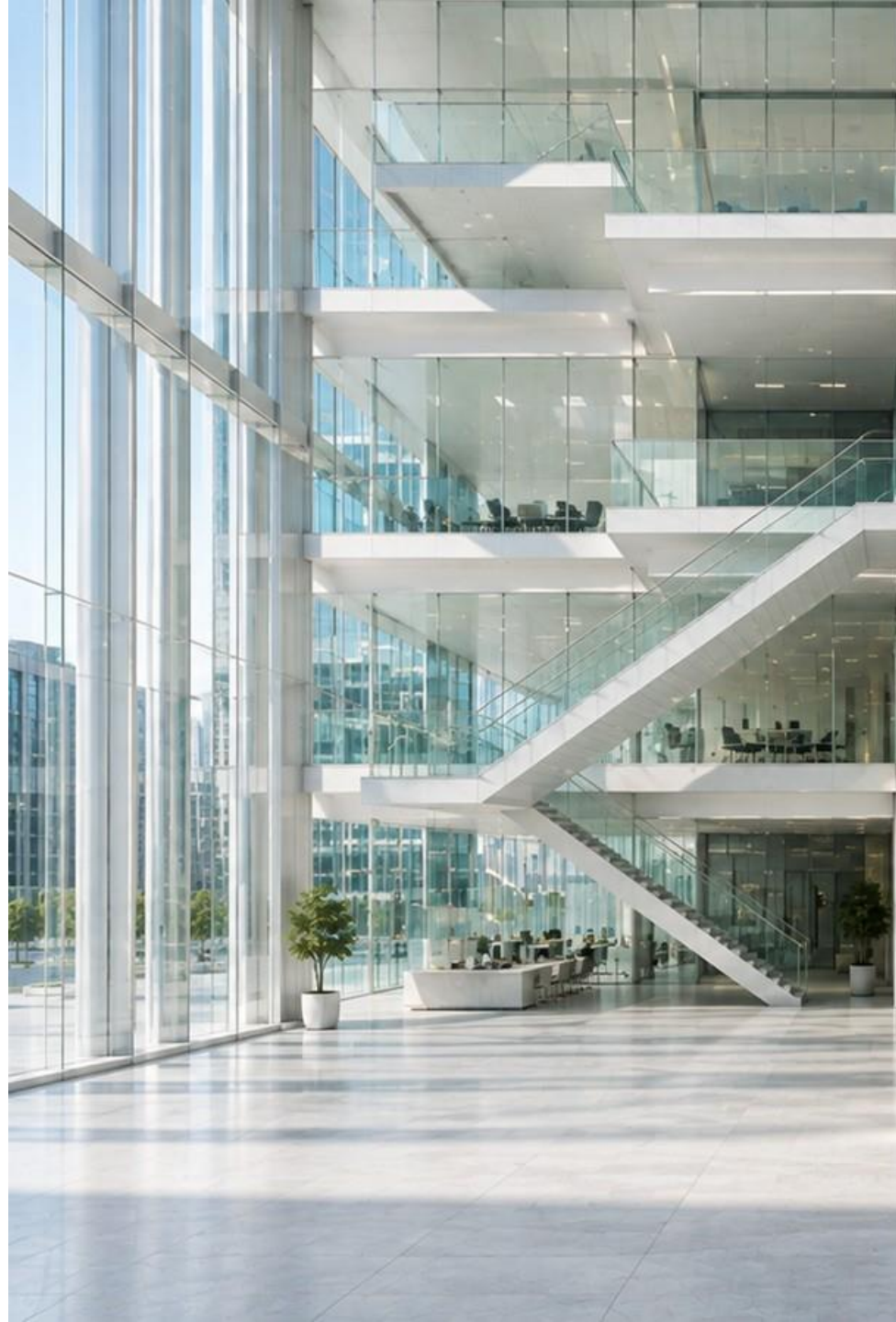
[Подробнее](#)

Обзор позиций ФНС ОАЭ по уплате корпоративного налога на прибыль

[Подробнее](#)

Минфин: ФРГ направила ноту о приостановке действия СОИДН с Россией

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты



Содержание

Разъяснения регулирующих органов

ФНС обновила порядок ведения справочника рисков в целях проведения налогового мониторинга

[Подробнее](#)

ФНС обновила рекомендации по проведению камеральных налоговых проверок

[Подробнее](#)

Минфин утвердил ФСБУ 10/2026 «Расходы»

[Подробнее](#)

ФНС расширит число критериев сервиса оценки бизнеса

[Подробнее](#)

ФНС определила для налоговых органов сроки проверок отчетов о движении средств по зарубежным счетам

[Подробнее](#)

ФНС: возмещение НДС за пределами трехлетнего периода

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты



Содержание

Налоговые проверки и судебная практика

Новый обзор практики ВС

[Подробнее](#)

ВС утвердил обзор по делам об изъятых из оборота и ограниченных в обороте земельных участках

[Подробнее](#)

КС разрешил отказывать в выкупе земли недобросовестным арендаторам

[Подробнее](#)

КС изменил правила оспаривания архивной кадастровой стоимости

[Подробнее](#)

13-й АСС: долги, приобретенные по договорам цессии, нельзя списать в качестве безнадежных

[Подробнее](#)

АС Московского округа: налог на имущество с ветхого жилья, которое было снесено, но по-прежнему числится за налогоплательщиком в ЕГРН

[Подробнее](#)

3-й АСС: занижение стоимости объектов, полученных в качестве вклада в уставный капитал

[Подробнее](#)

КС рассмотрел спор о применении положений о повышающих коэффициентах при исчислении земельного налога

[Подробнее](#)

АС г. Москвы: применение льготной ставки земельного налога для земель специального назначения (для нужд обороны)

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты





Статус налоговых и правовых инициатив

Федеральный закон от 4 июля 2026 года № 230-ФЗ	Принят закон о договорах жилищных сбережений. Вклад по договору жилищных накоплений будет открываться не менее чем на три года с возможностью пополнения в любое время. На вложенные средства будут начисляться проценты. По договору банк принимает от вкладчика — физического лица денежные средства, начисляет на них проценты и по распоряжению вкладчика направляет сумму сбережений на оплату приобретаемого жилья либо финансирование участия в долевом или индивидуальном жилищном строительстве. Накопления также можно использовать как первоначальный взнос по ипотеке в другом банке или для погашения/обслуживания имеющегося кредита. Вкладчик вправе досрочно расторгнуть договор без потери процентов, но не ранее чем через полтора года после его заключения. Средства на таких счетах застрахованы в размере до 10 млн руб. в каждом банке (отдельно от возмещения по иным вкладам). Поправки вступают в силу 1 января 2027 года. Источник: официальный сайт ЦБ РФ
Федеральный закон от 4 августа 2026 года № 319-ФЗ	Закон, устанавливающий основания для лишения иностранных инвесторов, вышедших из российского бизнеса после февраля 2022 года, права на обратный выкуп акций и долей в капиталах компаний Согласно документу право на отказ от исполнения опциона российская сторона сможет реализовать исключительно через суд. Рассматривать такие вопросы будет Арбитражный суд Московской области. Инициировать судебное разбирательство сможет как приобретатель актива, так и профильное для предприятия министерство. Последнему для этого потребуется разрешение Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций, а действующему владельцу бизнеса — поддерживающая позиция упомянутой Правительственной комиссии и профильного ведомства. Требование можно будет заявить независимо от того, обращался ли иностранный инвестор за реализацией выкупа. Новые правила предлагается распространить исключительно на сделки, совершенные после 22 февраля 2022 года инвесторами, связанными с недружественными государствами и подконтрольными им иностранными инвесторами (независимо от места их регистрации), а также российскими юридическими лицами под контролем таких инвесторов. Для применения судебного механизма прекращения права на обратный выкуп актива должны быть выполнены как минимум по одному условию из двух групп требований, установленных в законе. «Интерфакс»

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты





Статус налоговых и правовых инициатив

Федеральный закон от 4 августа 2026 года № 293-ФЗ	Закон о порядке взыскания НДС по длящимся договорам в случае изменения налоговых условий Сейчас проблема возникает при длящихся договорах: если закон изменился и у продавца появилась обязанность уплачивать НДС, действующая норма позволяет ему взыскать этот налог сверх договорной цены с покупателя, который не может принять его к вычету. Принятый закон устанавливает, что если после заключения договора изменилось налоговое законодательство, у продавца возникла обязанность по уплате НДС, а покупатель не имеет права на вычет и стороны при этом не пересмотрели цену, не расторгли договор и не предусмотрели в нем механизм урегулирования таких ситуаций, то НДС исчисляется расчетным методом исходя из цены, указанной в договоре. То есть налог закладывается в договорную цену, а не исчисляется дополнительно к ней, как это действует сейчас. «Интерфакс»
Федеральный закон от 4 июля 2026 года № 228-ФЗ	Порог доходов для уплаты НДС для организаций/ИП, использующих УСН, сохранится на уровне 20 млн руб. до 2029 года.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты





Статус налоговых и правовых инициатив

[Федеральные законы от 4 августа 2026 года № 283-ФЗ, № 282-ФЗ](#)

Пакет законов о регулировании обращения цифровых валют

Он включает в себя:

- [основной закон](#) о цифровых валютах и цифровых правах;
- [закон-спутник](#), который вносит изменения в 23 федеральных закона, синхронизируя их понятийный аппарат и регуляторные механизмы с новым базовым законом.

Текст поправок весьма внушительный — почти 500 страниц, при этом многие положения дублируют уже действующие нормы (например, о майнинге, о выпуске цифровых прав).

В основу нового регулирования заложены следующие принципы:

- статус криптовалюты — имущество;
- инфраструктура и посредники — операции (покупка, продажа, обмен) разрешены только через лицензированных участников (биржи, брокеров, криптообменники, управляющие компании), отдельно вводятся цифровые депозитории;
- отдельные правила для квалифицированных и неквалифицированных инвесторов;
- запрет на внутренние расчеты криптовалютой, при этом оплата криптовалютой по внешнеторговым договорам разрешена;
- запрет на рекламу и оферты — запрещено рекламировать цифровую валюту как средство платежа, а также делать публичные оферты (предложения) о ее покупке в обмен на ценные бумаги;
- дополнительные меры безопасности для операций с криптовалютой;
- экспериментальные режимы — допускается введение специальных экспериментальных правовых режимов (регуляторных «песочниц») для тестирования инноваций;
- право устанавливать особый режим обращения цифровых валют — например, в целях защиты экономических интересов или безопасности государства.

Основные положения вступают в силу 1 сентября 2026 года.

Для адаптации участников рынка предусмотрен переходный период, например, криптообменники смогут работать без включения в реестр ЦБ РФ до 1 июля 2027 года.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты





Статус налоговых и правовых инициатив

Федеральный закон от 26 июля 2026 года № 253-ФЗ	Законом предусматривается масштабная реформа института банкротства. Основная цель поправок — смещение акцента с ликвидационных процедур на реабилитационные, а также создание новой системы отбора и контроля арбитражных управляющих. Среди ключевых изменений: • вводится новая реабилитационная процедура — реструктуризация долгов; • легализуется возможность заключения мирового соглашения между должником и кредиторами до возбуждения дела о банкротстве («добанкротная» санация); • появляется новая роль «антикризисного управляющего», который может как контролировать деятельность руководителя, так и полностью замещать его; • вводится обязательная государственная регистрация арбитражных управляющих в специальном реестре. Законопроектом предлагается и множество других, более точечных поправок. Источник: «Коммерсант»
Федеральный закон от 26 июля 2026 года № 250-ФЗ	Закон вносит изменения в КоАП РФ. Их суть в том, чтобы дать возможность нарушителям избежать административной ответственности, если они заключат с контролирующим органом соглашение и устранят выявленные нарушения. Новый механизм будет распространяться только на нарушения, выявленные в рамках государственного и муниципального контроля (надзора).

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты





Статус налоговых и правовых инициатив

Федеральный закон от 4 июля 2026 года № 229-ФЗ	Принят закон об «ипотечных каникулах» для семей с двумя и более детьми. При рождении второго и последующих детей каникулы будут предоставляться на срок до 18 месяцев (безотносительно снижения дохода). Проценты по кредиту будут начисляться с седьмого по 18-й месяц, причем оплатить их можно будет позднее. <i>Источник: «Российская газета»</i>
Федеральный закон от 4 июля 2026 года № 237-ФЗ	Закреплены основания выбытия члена совета директоров (по собственному желанию, смерть, недееспособность, дисквалификация, банкротство, лишение права занимать должности и др.). Обществам разрешено доизбирать новых членов на освободившиеся места без полной ротации — это предотвращает длительный простой и сохраняет преемственность в стратегической работе. Также вносятся изменения в порядок расчета долей в ЭЗО участников иностранных трастов и личных фондов. Согласно поправкам, если ни один из бенефициаров, учредителей или участников иностранной структуры без образования юридического лица не признается контролирующим лицом, то доли их участия в ЭЗО определяются исходя из права на получение активов этой структуры. Такое право определяется в соответствии с личным законом траста или фонда. Если определить долю на основании прав на активы невозможно, то она рассчитывается пропорционально вкладу каждого участника в имущество структуры. При невозможности определить размер вклада доли признаются равными между всеми бенефициарами, направившими заявления на переход на прямое владение ЭЗО.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты





Статус налоговых и правовых инициатив

Федеральный закон от 4 августа 2026 года № 316-ФЗ	Закон о региональном инвестиционном стандарте Регионы получают право утверждать инвестиционные декларации, определять специализированные организации по работе с инвесторами, формировать инвестиционные комитеты и обеспечивать механизм обратной связи. Поправками ко второму чтению введен новый формат сопровождения инвестиционных проектов на федеральном уровне — эти функции будет выполнять государственная корпорация развития ВЭБ.РФ. Она будет, в частности, предоставлять консультационную помощь, информировать о мерах государственной поддержки, участвовать во всех этапах взаимодействия инвестора с органами государственной власти. ТАСС
Федеральный закон от 4 августа 2026 года № 315-ФЗ	Закон об упрощении работы с МЧД и электронными подписями Его главные нововведения позволят: • упорядочить работу с МЧД разного формата; • не указывать в сертификатах электронной подписи имя и фамилию, если их нет в документах; • получать сертификаты в УЦ ФНС России организациям, находящимся в стадии банкротства и имеющим недостоверные сведения в ЕГРЮЛ. «Контур»
Федеральный закон от 4 августа 2026 года № 299-ФЗ	В ГрК РФ внесены поправки по вопросам комплексного развития территорий (КРТ). В частности, решение о КРТ регионы смогут принимать также в том случае, если в рамках закона о содействии развитию жилищного строительства, туристской инфраструктуры и иных территорий им переданы полномочия по управлению и распоряжению федеральной недвижимостью. При этом согласование с федеральными властями не потребуется. Гарант
Федеральный закон от 4 августа 2026 года № 297-ФЗ	Изменены правила расчета возмещения при расселении жилья в рамках КРТ. Гарант

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты





Статус налоговых и правовых инициатив

[Федеральный закон от 4 августа 2026 года № 299-ФЗ](#)

4 августа Президентом РФ был подписан [законопроект](#), изменяющий механизм КРТ.

В настоящее время Правительственная комиссия по повышению эффективности использования федерального имущества и развитию территорий передает находящиеся в федеральной собственности участки регионам, но для их включения в проекты КРТ нужно отдельное согласование с федеральными ведомствами. В пояснительной записке сообщается, что из-за избыточно сложной процедуры ни один проект КРТ на таких участках так и не начался. Земли либо испрашивают сразу в региональную собственность, либо остаются заблокированными для развития.

В случае принятия изменений, если Правительственная комиссия уже передала участок региону, высший исполнительный орган субъекта принимает решение о КРТ самостоятельно.

Помимо этого, будет изменен оборот прав внутри проекта. Правообладатель участка, по которому заключен договор о КРТ, вправе передать третьему лицу все или отдельные права и обязанности по договору, а условием будет выступать одновременная уступка прав на сам участок и согласие сторон договора. Кроме того, закон закрепляет, что договор о КРТ будут заключать без торгов, а порядок его заключения и передачи прав определит регион.

Расширится и круг операторов КРТ. Ранее регион мог выбрать только региональное или муниципальное юридическое лицо. По новому закону оператором сможет стать и компания, которую создала РФ или в капитале которой доля РФ превышает 50%, а также ее дочернее общество. Перечень таких компаний будет утвержден позднее.

Помимо этого, московские власти получают дополнительные полномочия при реализации решений о реновации и КРТ. Город сможет своими актами устанавливать правила выдачи технических условий на подключение к сетям и сроки такого подключения. Отдельно Москва урегулирует реконструкцию и капитальный ремонт существующих линейных объектов, содержание градостроительного плана участка, выдачу и продление разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

Еще один блок поправок касается разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию. Выданные до 1 сентября 2026 года разрешения действуют до конца своего срока. После этой даты изменения в них вносят запись в соответствующем реестре. Сначала будет действовать переходный период: субъект вправе своим актом сохранить прежний порядок работы до 1 сентября 2027 года. Это касается и уведомлений о строительстве индивидуальных жилых и садовых домов.

Особый режим введен для объектов обороны, безопасности, государственной охраны, внешней разведки и мобилизационной подготовки. Он же действует для объектов, сведения о которых составляют государственную тайну. Такие реестры ведут на бумаге, без единой информационной системы.

[«Система обеспечения законодательной деятельности»](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты





Подписан пакет поправок об осуществлении контроля за доходами трудовых мигрантов и повышении минимальной заработной платы для ВКС

Президент РФ подписал пакет законов об изменении правил пребывания и трудовой деятельности иностранных граждан в России.

Первый [закон](#) устанавливает прямой контроль за уровнем доходов трудовых мигрантов через межведомственный обмен данными между МВД России и ФНС России, а также ужесточает требования для получения и сохранения миграционных статусов.

Вторым [законом](#) полномочия Минтруда России в миграционной сфере передаются МВД России.

Третьим [законом](#) вносятся изменения в порядок уплаты НДФЛ иностранными гражданами, работающими у физических лиц и с использованием патентов.

Подробности — в нашем [новом обзоре](#).

Поправки к закону о международных компаниях: упрощение и продление сроков

По действующим правилам после «переезда» в САР компании должны в течение двух лет подтвердить исключение из реестра юридических лиц в стране прежней регистрации.

В действительности исполнить это требование могут не все: из-за отказа во взаимодействии со стороны иностранных государственных органов, зарубежных нотариусов, юристов и т. д.

В этой связи еще в декабре 2023 года были приняты поправки о продлении срока «выезда» по решению Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в РФ (но не более чем на один год, с правом повторного обращения).

Новым законом уточняется подход к обязательному выезду из «родного» реестра:

- комиссия теперь может давать отсрочку не на один, а на два года;
- комиссия получит право признавать условие о выходе из иностранного реестра исполненным, если в отношении компании или ее владельцев введены санкции или существует угроза их применения;
- срок уже полученной отсрочки, если он истекает после вступления закона в силу, замораживается до конца 2027 года.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Также до конца 2027 года продлевается «упрощенный» порядок редомициляции, который предусматривает следующие послабления:

- можно подать неполный пакет документов, объяснив причины и приложив подтверждения;
- вместо оригинала решения совета директоров о переезде принимается заверенная копия — нотариус и пересылка оригинала не требуются.

Вводится особый порядок переезда для иностранных компаний из недружественных государств, чье национальное законодательство не допускает или прямо запрещает редомициляцию (смену юрисдикции) в Россию.

Если такая компания приняла решение о переезде и до 1 сентября 2026 года внесена в реестр участников САР (или уже внесена на момент вступления закона в силу), то:

- требование о принятии решения о смене личного закона считается исполненным;
- компания получает (или сохраняет) статус международной компании в России с момента регистрации.

Для компаний из недружественных стран, которые были исключены из реестра в стране своей регистрации после 24 февраля 2022 года, но до этого успели принять решение о переезде в Россию, вводится специальное правило.

Если такая компания внесена в реестр САР до 1 сентября 2026 года (или уже внесена на день вступления закона в силу), то:

- требование о принятии решения о смене личного закона считается исполненным;
- компания признается непрерывно существующей с момента первоначальной регистрации — ее правосубъектность не прерывается;
- статус международной компании сохраняется (или приобретает) с даты регистрации в РФ.

Источник: [официальный интернет-портал правовой информации](#)

Правительство упростило порядок возмещения затрат инвесторов в рамках СЗПК

Ведомством утверждены постановления, уточняющие процедуру возмещения затрат в форме субсидии и налогового вычета.

В документах определены требования к порядку возмещения затрат инвесторов в рамках СЗПК органами местного самоуправления.

Принятые постановления позволят запустить дополнительный механизм возмещения затрат организаций на строительство, реконструкцию и модернизацию объектов инфраструктуры (транспортной, энергетической, коммунальной, социальной, цифровой), а также на уплату процентов по кредитам и займам.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Возмещение затрат будет осуществляться за счет уплаченных налогов.

Объем такого возмещения составит до 50% затрат на строительство объектов обеспечивающей инфраструктуры, необходимых для реализации инвестиционного проекта, и до 100% на объекты сопутствующей инфраструктуры. Объем возмещения не должен превышать суммы уплаченных налогов.

Для его получения организации, реализующие проекты в рамках СЗПК, должны представить в Минэкономразвития России документы, подтверждающие размеры понесенных затрат. Утвержденные постановления также предусматривают оптимизацию комплектов таких документов.

Источник: [официальный сайт Минэкономразвития России](#)

СЗПК могут распространить на строительство и реконструкцию социальных объектов

Соответствующий законопроект размещен на федеральном портале проектов нормативных правовых актов (это обновленная версия проекта, который был опубликован весной этого года).

По законопроекту социальные объекты должны строиться как часть более крупного инвестиционного проекта, который уже реализуется в рамках обычного СЗПК.

Под социальными объектами понимаются объекты здравоохранения, образования, культуры и спорта, находящиеся в государственной/муниципальной собственности или подлежащие передаче в государственную/муниципальную собственность.

К инвесторам по социальным СЗПК будут предъявляться следующие требования:

- совокупная годовая выручка — более 35 млрд руб.;
- среднесписочная численность работников — не менее 10 тыс. человек;
- минимальный объем капиталовложений в основной объект (не социальный) — от 750 млн руб. (в первой версии законопроекта было 200 млн руб.).

Строительство или реконструкция социальных объектов по социальным СЗПК должны вестись только в опорных населенных пунктах, включенных в специальный перечень, утверждаемый Правительственной комиссией.

При этом заявки на заключение соглашений будут рассматривать только после одобрения проекта Правительственной комиссией по региональному развитию.

Участники социальных СЗПК смогут не переходить на налоговый мониторинг, обязательный для обычных участников СЗПК, а также будут вправе получать земельные участки под социальные объекты без проведения торгов.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



В то же время на социальные СЗПК не будут распространяться стабилизационные оговорки.

Возместить можно будет до 100% от расходов на социальный объект (через субсидии или механизм налоговых вычетов).

В Минэкономразвития России [отмечают](#), что новый механизм снизит финансовую нагрузку на представителей бизнеса (сейчас такие объекты часто строятся за их счет) и при этом позволит возводить социальную инфраструктуру в регионах без дополнительных бюджетных расходов.

В случае принятия поправки должны вступить в силу 1 июня 2027 года.

Источник: [федеральный портал проектов нормативных правовых актов](#)

ФНС начала собирать данные о зависших из-за санкций долгах иностранных компаний

Как сообщают СМИ, налоговые органы начали запрашивать у компаний информацию об их дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности.

Массовая рассылка требований началась летом 2026 года.

Налоговые органы просят предоставить пояснения о причинах возникновения дебиторской задолженности и о действиях налогоплательщика по ее погашению.

При этом особый интерес у налоговой службы вызывают трансграничные операции и не возвращенная в Россию задолженность иностранных партнеров, которая чаще всего имеет следующий вид:

- обязательства возратить аванс, уплаченный иностранному поставщику (товар в Россию не поставлен);
- обязательства оплатить товары (или работы/услуги), поставленные зарубежному получателю;
- обязательства возратить заем, выданный иностранному партнеру;
- обязательства из регрессных прав требования (когда российское лицо погасило долг за иностранного контрагента, например, как поручитель).

Источник: [РБК](#)

В России появился новый сервис — «Навигатор IPO»

Предполагается, что новый сервис «Навигатор IPO» поможет компаниям разобраться в ключевых этапах выхода на фондовый рынок.

На [сайте](#) можно узнать, что означает выход на фондовый рынок и какие преимущества получает компания с приобретением публичного статуса.

Также доступен интерактивный оценочный лист готовности, с помощью которого можно узнать, стоит ли компании проводить эмиссию. Кроме того, приведены поэтапная инструкция и рекомендации к первичному размещению.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Отдельный раздел «Навигатора IPO» посвящен действующим мерам государственной поддержки, которые доступны ПАО.

Источник: [официальный сайт Минфина России](#)

Регионы смогут самостоятельно исключать памятники из реестра

26 июля был опубликован [закон](#), разрешающий исключать объекты культурного наследия регионального и местного значения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия решением региональных властей.

Ранее памятник федерального, регионального или муниципального уровня мог быть исключен из реестра только по решению Правительства РФ. Новый закон изменил этот порядок и ввел три отдельных механизма.

Памятники федерального значения из реестра по-прежнему вправе исключать Правительство РФ. Основанием для исключения станет представление Минкультуры России, подготовленное на основании заключения государственной историко-культурной экспертизы.

Объекты регионального значения теперь может исключать высший исполнительный орган субъекта по представлению регионального органа охраны объектов культурного наследия. Последний также будет выдавать заключение на основании экспертизы и по согласованию с Минкультуры России.

На муниципальном уровне решение будут принимать региональные власти на основании обращения органа местного самоуправления.

Согласование с федеральным органом охраны объектов культурного наследия закон требует в письменном виде и устанавливает срок на него — не более 30 рабочих дней со дня поступления обращения. Порядок процедуры и перечень необходимых документов будут определены Правительством РФ. После принятия акта об исключении памятника регион в течение пяти рабочих дней обязан направить его копию в Минкультуры России. А органы охраны в срок не более 15 рабочих дней передадут документы в Росреестр для внесения сведений в ЕГРН.

Кроме того, поправками уточняется и предмет экспертизы: ранее оценке подлежало историко-культурное значение объекта, а теперь будет устанавливаться наличие историко-культурной ценности либо ее отсутствие.

Закон вступит в силу через 180 дней после его подписания Президентом РФ.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты





Беспилотные аппараты смогут собирать доказательства земельных правонарушений

Правительство РФ [дало разрешение](#) на использование пространственных данных, полученных с дронов и спутников, для контрольных мероприятий, а также назвало нарушения, которые Росреестр и Россельхознадзор смогут выявлять с помощью беспилотных аппаратов и космических снимков.

Решение о проверке будет приниматься инспектором на основании мотивированного представления должностного лица с опорой на конкретные признаки правонарушения. В их числе сдвиг границ участка на государственную или муниципальную землю, несогласованные постройки и неиспользование земли вопреки обязательствам. Отдельно беспилотные аппараты будут фиксировать технику, незаконно снимающую плодородный слой почвы, а также заброшенные или используемые с нарушениями сельскохозяйственные земли.

Главное изменение — данные с беспилотных аппаратов теперь признаются надлежащим доказательством при возбуждении дел об административном правонарушении. При этом назначить административный штраф только по снимкам нельзя, они послужат лишь поводом для проверки и доказательством нарушения, а зафиксировать его инспектор должен вместе с владельцем участка.

Новые правила вступают в силу 1 октября 2026 года.

Необходимо отметить, что в конце прошлого года Росреестр предложил поправки, позволяющие возбуждать дела о земельных нарушениях исключительно на основании данных с беспилотных аппаратов, пилотируемой авиации и космических снимков, без обязательного взаимодействия с собственниками участков.

Отдельный законопроект о штрафах без проведения проверок в настоящее время прорабатывается с профильными ведомствами.

Представители крупного бизнеса столкнулись с налоговыми доначислениями, связанными с задвоением и совмещением льготных режимов

Об этом рассказал глава Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП) Александр Шохин.

Речь идет о ситуациях, когда компания применяла несколько преференциальных механизмов одновременно — например, СЗПК, ФИНВ, региональный ИНВ — либо была резидентом ТОР, ОЭЗ, использовала инструменты кластерной инвестиционной платформы или регионального инвестиционного проекта.

Для ряда компаний объем доначислений и штрафов оказался сопоставим с годовой выручкой и прибылью.

[Источник: «Ведомости»](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты





Минфин разработал проект перечня государств, в которых налог на прибыль для международных компаний составляет не ниже 15%

Напомним, что с 1 января 2024 года многие страны ввели в действие правила налогообложения прибыли международных групп компаний (МГК) на уровне не ниже 15% (Pillar 2), разработанные ОЭСР.

С 1 января 2026 года в России вступили в силу «ответные» меры, которые однако не предполагают адаптации «оригинальных» правил Pillar 2. Согласно этим мерам российские участники иностранных МГК должны рассчитать свою эффективную ставку налога на прибыль и, если она окажется меньше 15%, доплатить налог на прибыль в РФ исходя из ставки 15%. Подробнее см. в нашем [специальном выпуске](#).

Новые правила затрагивают участников МГК, которые отвечают следующим условиям:

- материнская компания МГК по состоянию на 31 декабря соответствующего налогового периода, за который определяется налоговая база, является резидентом иностранного государства;
- материнская компания и/или промежуточные холдинговые компании МГК по состоянию на 31 декабря года, за который исчисляется налоговая база, являются налоговыми резидентами стран, законодательством которых предусмотрены правила минимального эффективного уровня налогообложения в соответствии с Модельными правилами ОЭСР и устанавливающими глобальный минимальный уровень налогообложения для МГК (как

мы понимаем, речь идет о правиле IIR), либо хотя бы один из участников МГК является налоговым резидентом страны, законодательством которой предусмотрены правила экстерриториального налогообложения в соответствии с Модельными правилами ОЭСР и устанавливающими глобальный минимальный уровень налогообложения для МГК (как мы понимаем, речь идет о правиле UTPR) — соответствующие перечни стран должен был утвердить Минфин России;

- сумма дохода (выручки) МГК в соответствии с консолидированной финансовой отчетностью в течение каждого из двух финансовых годов, непосредственно предшествующих налоговому периоду, за который определяется налоговая база, превышает или может превышать эквивалент 750 млн евро (если материнская компания группы не составляет консолидированную финансовую отчетность или не представляет ее налоговым органам в рамках ТЦО-контроля, то будут использоваться данные индивидуальной финансовой отчетности участников МГК, подготовленные по локальным стандартам).

В связи с этим Минфин России:

- [разработал проект](#) перечня государств (территорий), законодательством которых предусмотрены правила минимального эффективного уровня налогообложения и устанавливающих глобальный минимальный уровень налогообложения для МГК. Пока в этот перечень включены 45 государств и территорий;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты





- [разработал проект](#) перечня государств (территорий), законодательством которых предусмотрены правила экстерриториального налогообложения и устанавливающих глобальный минимальный уровень налогообложения для МГК. Пока в этот перечень включены 37 государств и территорий.

[Источник: федеральный портал проектов нормативных правовых актов](#)

Обзор позиций ФНС ОАЭ по уплате корпоративного налога на прибыль

ФНС ОАЭ опубликовала обзор позиций, изложенных в адресных разъяснениях по исчислению корпоративного налога на прибыль за период до мая 2026 года.

В документе приведены краткие ответы на разнообразные вопросы в части постоянного представительства, «квалифицированной деятельности» и «квалифицированных доходов», учета убытков и т. д., например:

- если налогоплательщик корректирует цену по сделке со взаимозависимым лицом по правилам ТЦО в налоговой декларации по корпоративному налогу, то он не утрачивает статус «квалифицированного лица свободной зоны» на основании того, что такая сделка отражена в финансовой отчетности не на рыночных условиях;
- на некоторых примерах подчеркивается важность соблюдения достаточного экономического присутствия «квалифицированного лица свободной зоны», уровень которого зависит от деятельности компании, но во всяком случае требует найма сотрудников в режиме полного рабочего дня и наличия активов и расходов, соответствующих объему деятельности;
- покупатель может считаться бенефициарным собственником товаров, если к нему переходит право собственности на товар, и он получает право свободно распоряжаться товарами по своему усмотрению, в том числе перепродавать без каких-либо договорных или юридических обязательств между продавцом и покупателем;
- лицо свободной зоны, передающее активы в доверительное управление (даже при владении ими менее 12 мес.), может применять к доходам от таких активов льготу по налогу на прибыль как к доходам инвестиционного характера, если продемонстрирует намерение владеть активами не менее 12 мес. Необходимым (хотя и недостаточным) признаком такого намерения является постоянный разумный надзор над деятельностью управляющего, который должен действовать в рамках инвестиционного мандата, а действия самого лица свободной зоны не должны противоречить инвестиционной стратегии, согласованной с управляющим активами. Оценка «намерения» владеть инвестицией будет в таком случае проводиться на уровне общего портфеля, а не отдельно для каждой конкретной сделки по приобретению или продаже;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты



Международные аспекты

- льгота на существенное участие не распространяется на нереализованную прибыль/убыток от переоценки инвестиции по рыночной стоимости, однако применяется к прибыли/убытку от обесценения инвестиции. Соответствующая квалификация прибыли/убытка зависит от стандартов МСФО.

Источник: [официальный сайт ФНС ОАЭ](#)

Минфин: ФРГ направила ноту о приостановке действия СОИДН с Россией

Согласно ноте Посольства ФРГ правительство страны полностью приостанавливает действие СОИДН с Россией, а также протокола к нему.

В соответствии с вышеуказанной нотой в отношении Германии соглашение приостанавливает свое действие с 1 января 2027 года.

Источник: [Консультант Плюс](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты





ФНС обновила порядок ведения справочника рисков в целях проведения налогового мониторинга

Справочник предназначен для использования в прикладной подсистеме «Налоговый мониторинг» АИС «Налог-3» и в информационных системах налогоплательщиков, доступ к которым предоставлен налоговому органу.

Объектами классификации являются риски, связанные с исчислением налогов, сборов, страховых взносов, в соответствии с нормами НК РФ в целях проведения налогового мониторинга.

Источник: [Гарант](#)

ФНС обновила рекомендации по проведению камеральных налоговых проверок

Опубликованный документ разделен на пять частей:

- контроль за своевременным представлением налоговых деклараций, расчетов по страховым взносам, бухгалтерской отчетности и отчетности иностранных организаций;
- камеральная налоговая проверка;
- камеральная проверка уточненной налоговой декларации;
- оформление результатов камеральной налоговой проверки;

- вынесение решения по результатам камеральной проверки, в ходе которой были выявлены нарушения законодательства о налогах и сборах.

Источник: [Гарант](#)

Минфин утвердил ФСБУ 10/2026 «Расходы»

Новый стандарт будет применяться начиная с отчетности за 2027 год и заменит ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Документ содержит требования к формированию информации о расходах экономических субъектов (за исключением бюджетных организаций) в бухгалтерском учете.

Источник: [Гарант](#)

ФНС расширит число критериев сервиса оценки бизнеса

Их число вырастет с 57 до 82.

В настоящее время анализируются такие показатели, как данные о налоговых разрывах по НДС, сведения о задолженности перед бюджетом и др.

Источник: [Право.Ру](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты





ФНС определила для налоговых органов сроки проверок отчетов о движении средств по зарубежным счетам

Напомним, компании и ИП обязаны регулярно представлять в налоговый орган по месту своего учета отчеты о движении средств по счетам в банках за пределами территории РФ.

Речь идет об отчете о движении денежных средств и иных финансовых активов резидента по счету (вкладу) в банке и иной организации финансового рынка, расположенных за пределами РФ, и о переводах денежных средств без открытия банковского счета с использованием электронных средств платежа, предоставленных иностранными поставщиками платежных услуг (КНД 1112521).

В своем письме ФНС России поручает налоговым органам осуществлять обязательную проверку отчета, а также прилагаемых к нему документов в течение 25 рабочих дней с даты представления электронного отчета или даты ввода в АИС «Налог-3» бумажного отчета.

При выявлении нарушений, ошибок либо несоответствий в отчетах налоговый орган должен в течение пяти рабочих дней, но в пределах указанного выше срока проверки, направить уведомление резиденту о необходимости представления исправленного (уточненного) отчета.

Уточненный отчет должен быть представлен организацией или ИП в течение 10 рабочих дней со дня получения уведомления, а физическим лицом в срок не менее семи рабочих дней со дня

получения уведомления. Налоговые органы должны проверить уточненный отчет в срок не позднее 10 рабочих дней с даты его представления.

[Письмо ФНС России от 22 июня 2026 года № Д-18-17/49@](#)

ФНС: возмещение НДС за пределами трехлетнего периода

Ведомство разъяснило, что организация не вправе возместить НДС по корректировочным счетам-фактурам, если сделка признана судом недействительной (ничтожной) и истек трехлетний срок для подачи уточненной декларации.

В рассмотренном ФНС России случае налогоплательщик попытался заявить вычет спустя семь лет, после того как арбитражный суд признал договоры субподряда мнимыми, а ранее уплаченный налог — необоснованным.

Ключевые позиции ФНС России:

- воспользоваться правом на возмещение НДС, заявленного в декларации, можно в течение трех лет после окончания квартала, в котором сумма вычетов по НДС превысила исчисленный налог, и восстановление срока возможно только по решению суда;
- операции по ничтожной сделке изначально не подлежат налоговому учету, поэтому корректировка налоговых обязательств задним числом неправомерна.

[Письмо ФНС России от 27 мая 2026 года № БВ-36-7/4455@](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты



Налоговые проверки и судебная практика

Верховый Суд РФ и Конституционный Суд РФ

Новый обзор практики ВС

ВС РФ выпустил второй общий [Обзор](#) судебной практики за 2026 год (далее — Обзор). Ниже указаны наиболее ключевые позиции Обзора по вопросам недвижимости.

К требованию об исключении федерального земельного участка общего пользования, занятого водным объектом, из площади прилегающего к береговой линии частного земельного участка срок исковой давности не применяется.

Собственник оформил в частную собственность участок, который частично захватил акваторию и береговую полосу реки. Прокурор потребовал вернуть эту часть земли государству и снести здание на берегу.

Первая инстанция иск удовлетворила, а апелляция и кассация отказали из-за пропуска срока исковой давности. ВС РФ отменил их решения, указав, что береговая полоса и водные объекты остаются в публичной собственности и открыты для общего пользования, а участок был сформирован за счет реки, которая не выбывала из владения государства, поэтому срок давности к таким требованиям не применяется (п. 1 Обзора).

Этажность жилого дома на склоне должна определяться от нижней точки земли при рассмотрении иска о сносе самовольной постройки.

Администрация потребовала признать недостроенный дом

самовольной постройкой и снести его. Все три инстанции встали на сторону истца. ВС РФ согласился, указав, что этажность жилого дома определяют по числу надземных этажей, а если дом стоит на склоне, первый надземный этаж считают от нижней планировочной отметки земли. Если отдельные части жилого дома имеют разное количество надземных этажей, его этажность определяется по наибольшему количеству этажей в здании.

Экспертиза установила у здания пять этажей, что превышает предел в три этажа для индивидуальной жилой застройки. Подпорная стена высотой более 7 м не исключает надземный этаж из подсчета. Нарушение предельной этажности суд признал существенным, поэтому снос был признан правомерным (п. 2 Обзора).

Долю на участки сельскохозяйственного назначения может оспорить любой участник долевой собственности.

Гражданка обанкротилась, и финансовый управляющий продал ее долю в общей собственности на сельскохозяйственные участки. Покупатель не был сособственником и не использовал землю под сельское хозяйство. Другой участник долевой собственности оспорил сделку. Первая инстанция увидела злоупотребление правом, апелляция и кассация не нашли у него защищаемого интереса.

ВС РФ отменил их решения, указав на особый порядок оборота долей в землях сельскохозяйственного назначения, действующий и при банкротстве собственника. Если порядок продажи доли нарушили, оспорить договор вправе любой участник общей собственности.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты



Налоговые проверки и судебная практика

Верховый Суд РФ и Конституционный Суд РФ

Прежний отказ истцу по другому иску не лишает его права оспаривать сделку (п. 3 Обзора).

Землю без торгов продадут только добросовестному арендатору.

В 2022–2024 годах арендаторы получили право выкупить участок без торгов в рамках действия антикризисных мер поддержки. Общество арендовало землю под индивидуальную усадебную застройку, но попросило Росимущество продать участок для отдыха и рекреации. Ведомство отказало, и общество обратилось в суд.

Апелляция и кассация поддержали арендатора, но ВС РФ встал на сторону первой инстанции и Росимущества. Льгота работает только для добросовестных арендаторов. Они должны использовать участок по назначению, определенному Правительством РФ, и не нарушать закон. Спорную землю никто не осваивал: на ней нет ограждений и построек, а за аренду накопился долг. Арендатор не вправе в одностороннем порядке менять цель использования участка, поэтому выкупить его без торгов он не может (п. 17 Обзора).

ВС утвердил обзор по делам об изъятых из оборота и ограниченных в обороте земельных участках

ВС РФ выпустил тематический [Обзор](#) практики по делам, связанным с правами на земельные участки отдельных категорий земель, изъятых из оборота и ограниченных в обороте, а также с использованием таких участков (далее — Обзор). Ниже указаны наиболее ключевые позиции.

- В спорах об особо охраняемых природных территориях (ООПТ) приоритет отдается публичному интересу. Однако подхода об автоматической утрате прав нет: ст. 95 ЗК РФ не исключает нахождение земель ООПТ в собственности граждан и юридических лиц, а изменение градостроительного регламента не лишает правообладателя возможности продолжать прежнее использование объекта (п. 2 Обзора).
- Сведений ЕГРН и государственного лесного реестра для разрешения спора, связанного с лесным участком, недостаточно. Суд должен разобраться, как формировали участок, как его фактически используют, есть ли на нем лесные насаждения и вел ли себя приобретатель добросовестно (п. 18, 21 Обзора).
- Само по себе попадание участка или его части в границы береговой полосы становится достаточным основанием, чтобы признать право собственности отсутствующим (п. 30 Обзора). Добросовестность приобретателя определяющего значения не имеет — закон изначально запрещал передавать такую землю в частную собственность (п. 31 Обзора).

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

**Налоговые проверки и
судебная практика**

Контакты

Налоговые проверки и судебная практика

Верховый Суд РФ и Конституционный Суд РФ

Общая идея Обзора — приоритет природоохранного и публичного интереса перед частным: зарегистрированное право собственности само по себе не делает положение собственника абсолютным, если правовой режим участка ограничивает его использование.

КС разрешил отказывать в выкупе земли недобросовестным арендаторам

Агрофирма обратилась с заявлением о выкупе предоставленного ей участка, на котором ранее находили различные нарушения предусмотренных законом обязательных требований, однако к моменту обращения они были устранены.

По закону арендатор земли для сельскохозяйственного производства вправе выкупить участок в упрощенном порядке, без проведения торгов по истечении трех лет аренды при условии, что у уполномоченного органа нет информации о выявленных и неустраненных нарушениях при использовании этого участка.

Правительство региона обратилось в КС РФ с вопросом о законности данных норм. По мнению заявителя, они открывают путь к приватизации земли недобросовестными арендаторами. Нарушение можно устранить прямо перед подачей заявления, а это не докажет, что арендатор готов вести хозяйство добросовестно. Нормы к тому же не позволяют органу власти отказать в льготном выкупе, даже когда у арендатора есть неустраненные нарушения на других участках.

Позиция КС РФ:

Отсутствие нарушений на конкретном участке создает презумпцию добросовестности арендатора, однако она опровержима. 9 июля КС РФ принял постановление, в котором [указал](#), что устранять нарушения нужно не только полностью, но и в установленный срок. Несвоевременное устранение или повторное нарушение в течение трехлетнего периода лишает арендатора права на льготный выкуп.

КС РФ также перечислил, в каких случаях орган власти вправе отказать в выкупе без торгов. Основанием служат нарушения, допущенные за три предшествующих года при использовании как испрашиваемого, так и другого участка аналогичного назначения, если они:

- повлекли за собой неустранимые последствия;
- из-за серьезного характера повлекли за собой привлечение арендатора к административной или уголовной ответственности;
- носили систематический характер.

Отказ правомерен, даже когда арендатор устранил эти нарушения полностью или частично, — если они говорят о значительных рисках нецелевого использования земли, снижения плодородия или иного вреда участку.

КС РФ подчеркнул: добросовестность арендатора нельзя оценивать изолированно, по каждому участку в отдельности. Нарушения на других сельскохозяйственных землях, которыми владеет арендатор,

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты

Налоговые проверки и судебная практика

Верховый Суд РФ и Конституционный Суд РФ

показывают его готовность обеспечить надлежащее использование любого такого участка или опровергнуть ее.

Отказ в льготном выкупе при этом не лишает арендатора права приобрести участок на общих основаниях через торги. КС РФ не обязал переписать нормы закона о выкупе, но допустил, что законодатель может конкретизировать правила приватизации участков.

[Постановление КС РФ от 9 июля 2026 года № 47-П](#)

КС изменил правила оспаривания архивной кадастровой стоимости

Два гражданина обратились с жалобами в КС РФ. Первый изначально пытался оспорить кадастровую стоимость земельных участков: по его данным, рыночная цена не превышала 515 тыс. руб. за участок, тогда как кадастровая стоимость в разные годы составляла от 4,5 до 9 млн руб. Второй получил уведомление об уплате налога за 2022 год, исчисленного по кадастровой стоимости около 53,5 млн руб., а рыночная стоимость объекта составляет чуть выше 1,4 млн руб. Каждый из заявителей не уложился в шестимесячный срок для подачи заявления, и суды отказали им в рассмотрении исков.

Оба собственника узнали о завышенной кадастровой стоимости только из налоговых уведомлений, когда срок на оспаривание уже истек. Бюджетные учреждения в обоих регионах вернули заявления без рассмотрения, а суды отказали в принятии исков.

Позиция КС РФ:

14 июля КС РФ издал постановление, в котором признал [ст. 22.1](#) Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» не соответствующей Конституции РФ в той части, в какой она лишает добросовестного налогоплательщика (физическое лицо без статуса индивидуального предпринимателя) возможности оспорить архивную кадастровую стоимость, которую продолжают применять для расчета налога. Оспорить ее не представляется возможным ни в бюджетном учреждении, ни в суде.

Суд [напомнил](#), что рыночная стоимость точнее отражает реальную цену объекта, поэтому именно она в законе указана для целей налогообложения. Кроме того, закон не обязывает гражданина следить за ходом кадастровой оценки. Первый документ, из которого налогоплательщик узнает о налоговых последствиях (налоговое уведомление), может прийти более чем через год. Поэтому шестимесячный срок КС РФ признал неразумным.

Законодателю предстоит урегулировать порядок оспаривания архивной стоимости.

До поправок обратиться с заявлением о пересмотре архивной кадастровой стоимости можно в течение одного года со дня, когда заявитель узнал или должен был узнать о налоговых последствиях, — в том числе со дня получения налогового уведомления. Учреждение устанавливает кадастровую стоимость в размере рыночной, применимую к 1 января нужного года, в пределах трех лет до года подачи заявления.

[Постановление КС РФ от 14 июля 2026 года № 48-П](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты

Налоговые проверки и судебная практика

Налог на прибыль

13-й АСС: долги, приобретенные по договорам цессии, нельзя списать в качестве безнадежных

Общество (коллекторская организация) приобрело портфели просроченной задолженности у кредитных организаций, а затем списало расходы на их приобретение как безнадежные долги.

Сумма списанных расходов составила почти 4 млрд руб.

В качестве основания для списания были представлены акты ФСПП о невозможности взыскания.

Налоговая инспекция отказала в вычете расходов.

По ее мнению, затраты на приобретение прав требования не могут признаваться безнадежной задолженностью в силу ст. 266 НК РФ для организаций, не являющихся банками.

Ключевые аргументы инспекции:

- приобретенное право требования — это не дебиторская задолженность, а финансовое вложение (имущественное право);
- для организаций, не являющихся банками, расходы на приобретение прав требования могут быть признаны только при погашении или реализации такого права;
- право списывать приобретенную задолженность как безнадежную предоставлено только кредитным организациям;

- многие долги были приобретены уже после вынесения приставами актов о невозможности взыскания (например, задолженность, приобретенная в 2020 году, была признана безнадежной еще в 2013 году).

Суд первой инстанции полностью согласился с позицией налогового органа и отказал в удовлетворении требований. Основные выводы суда:

1. Природа приобретенного права требования

По договору цессии коллектор приобретает не долг, а актив — имущественное право требования.

В бухгалтерском учете такие активы отражаются как финансовые вложения (ПБУ 19/02).

Для целей налогообложения прибыли это также имущественное право, а не задолженность, возникшая от реализации товаров, работ или услуг.

2. Специальный порядок налогообложения

Ст. 279 НК РФ устанавливает особенности налогообложения при уступке прав требования.

Доход от реализации финансовых услуг (включая прекращение обязательства) можно уменьшить на расходы по приобретению права.

Однако списание непогашенного требования как безнадежного долга не предусмотрено.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты

Налоговые проверки и судебная практика

Налог на прибыль

3. Безнадежные долги (ст. 266 НК РФ)

В проверяемом периоде (2020–2022 годы) положения п. 2 ст. 266 НК РФ распространялись на приобретенные банками права требования по кредитам.

Коллекторские организации в этот перечень не входили.

4. Акты ФССП не прекращают обязательства

Наличие постановлений приставов о невозможности взыскания не прекращает долговых обязательств физического лица по правилам гл. 26 ГК РФ.

Соответственно, отсутствуют основания для признания расходов.

5. Изменения законодательства с 2026 года

Федеральный закон от 28 ноября 2025 года № 425-ФЗ с 1 января 2026 года распространил право списывать приобретенные права требования как безнадежные долги также на профессиональные коллекторские организации.

Это подтверждает, что ранее (в проверяемом периоде) такого права у коллекторов не было.

6. Судебная практика

Ранее компания уже проиграла аналогичный эпизод в суде.

Суд апелляционной инстанции поддержал выводы нижестоящего суда, но уменьшил сумму штрафа ввиду наличия смягчающих обстоятельств:

- организация ранее не привлекалась к налоговой ответственности в 2020–2022 годах, не имела задолженности по налогам;
- является крупным работодателем (численность сотрудников: 138 в 2020 году, 375 в 2021 году, 1 428 в 2022 году);
- является крупным налогоплательщиком;
- завышение расходов обусловлено ошибочным толкованием норм права, наличием отдельных судебных актов, которые налогоплательщик необоснованно счел аналогичными, а также проведением налоговым органом камеральных проверок, по результатам которых нарушения не выявлялись, что создало у общества правомерные ожидания;
- решения по камеральной проверке за 2022 год (где налоговый орган частично признал позицию общества) и по выездной проверке за 2020–2021 годы были приняты практически одновременно, что не позволило налогоплательщику скорректировать свои обязательства путем подачи уточненных деклараций.

[Постановление 13-го ААС от 3 июля 2023 года по делу № А56-54393/2025](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты

Налоговые проверки и судебная практика

Налог на имущество

АС Московского округа: налог на имущество с ветхого жилья, которое было снесено, но по-прежнему числится за налогоплательщиком в ЕГРН

Компания-застройщик участвовала в инвестиционном договоре по комплексной реконструкции микрорайона, в рамках которого планировала снос ветхого жилья и строительство новых домов.

Налоговый орган исчислил застройщику налог на имущество организаций в отношении более 170 объектов недвижимости (квартир) в нескольких многоквартирных домах в г. Одинцово Московской области.

Застройщик, полагая, что большинство объектов либо снесены, либо выбыли из его собственности в связи с его банкротством и передачей «Фонду защиты прав граждан — участников долевого строительства», попытался обжаловать требование и решение в суде.

Налоговая инспекция настаивала на законности доначислений, ссылаясь на следующие обстоятельства:

1. Согласно сведениям, полученным от Управления Росреестра по Московской области в порядке п. 4 ст. 85 НК РФ, право собственности застройщика на спорные квартиры не прекращено. В ЕГРН содержатся актуальные сведения о зданиях и расположенных в них помещениях, права на которые зарегистрированы за обществом.
2. По объектам, в отношении которых застройщик представил заявления о гибели или уничтожении, налоговый орган самостоятельно прекратил исчисление налога.

3. В отношении остальных объектов отсутствуют доказательства прекращения права собственности. Ссылки застройщика на снос домов не подтверждают, что квартиры были исключены из реестра или что право собственности общества на них прекращено.

Суды двух инстанций поддержали инспекцию. Аргументы:

1. Налог исчисляется на основании данных ЕГРН, которые имеют приоритет

Суд указал, что в силу п. 4 и 13 ст. 85 НК РФ налоговые органы получают сведения о правах на недвижимое имущество из единого государственного реестра недвижимости в порядке информационного взаимодействия с органами Росреестра.

Эти сведения являются основой для исчисления налога на имущество.

Налогоплательщик, не согласный с наличием у него облагаемого имущества, должен доказать, что право собственности прекращено и соответствующая запись погашена в ЕГРН.

Одних внутренних документов (актов обследования, постановлений администрации, передаточных актов между юридическими лицами) недостаточно.

2. Гибель (уничтожение) объекта должна быть официально зарегистрирована

Суд установил, что по ряду объектов Росреестр подтвердил снятие с учета в связи с уничтожением.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты



Налоговые проверки и судебная практика

Налог на имущество

В отношении таких объектов налоговый орган прекратил исчисление налога.

В отношении остальных домов Росреестр сообщил, что здания числятся в реестре, права на помещения не прекращены.

Следовательно, даже если дом был фактически расселен и отключен от коммуникаций, юридически он продолжает существовать как объект недвижимости, а квартиры в нем — как имущество, принадлежащее застройщику на праве собственности.

Суд кассационной инстанции направил дело на новое рассмотрение, поскольку:

- суды первой и апелляционной инстанций не дали надлежащей оценки доводам общества о том, что спорные объекты были снесены и на начало налогового периода (1 января 2023 года) не существовали;
- суды ограничились формальным указанием на то, что по сведениям Росреестра право собственности общества на спорные объекты не прекращено, однако это обстоятельство само по себе не является безусловным основанием для начисления налога, если объект фактически уничтожен;
- суды не запросили у заявителя и не исследовали документы, которые могут подтверждать факт сноса объектов.

Суд также сослался на п. 13 Тематического обзора ВС РФ № 4/2026 «О рассмотрении арбитражными судами споров, связанных с

налогообложением имущества организаций», утвержденного Постановлением Президиума ВС РФ от 29 апреля 2026 года № 6А/2026.

В данном обзоре разъясняется, что при рассмотрении споров о налогообложении имущества, которое фактически уничтожено, суды должны проверять не только формальные сведения из ЕГРН, но и фактические обстоятельства, подтверждающие прекращение существования объекта налогообложения.

[Постановление АС Московского округа от 14 июня 2026 года по делу № А41-11370/2025](#)

3-Й АСС: занижение стоимости объектов, полученных в качестве вклада в уставный капитал

В 2016 году в уставный капитал компании были переданы теплосетевые объекты (73 единицы).

Их первоначальная стоимость для бухгалтерского учета была установлена на основе отчета оценщика в размере около 808,8 млн руб.

В 2017 году компания провела переоценку и уменьшила стоимость до 320,6 млн руб.

С учетом результатов переоценки учредителем компании было принято решение об уменьшении уставного капитала.

В бухгалтерском учете были ретроспективно внесены изменения в сопоставимые показатели по состоянию на 31 декабря 2016 года.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты



Налоговые проверки и судебная практика

Налог на имущество

Налог на имущество был пересчитан исходя из переоцененной стоимости.

Инспекция в ходе проверки признала отчет оценщика 2017 года не соответствующим законодательству об оценочной деятельности (нарушения методологии, арифметические ошибки, недостоверные технические характеристики).

Была назначена экспертиза, которая определила рыночную стоимость имущества на дату передачи в размере 1,1 млрд руб. — почти в четыре раза выше, чем заявила компания.

На этом основании налоговый орган доначислил налог, пени и штраф.

Компания настаивала, что экспертиза налоговой инспекции необоснованно завышает стоимость за счет занижения износа.

Основные аргументы компании:

- фактический возраст многих сетей превышает 30 лет, а некоторые построены еще в 1970-х годах, поэтому их износ должен быть значительно выше 60%;
- использование экспертом советского справочника 1972 года для объектов, построенных после 1973 года, неправомерно;
- применение группы «в» (износ до 60%) для объектов с расчетным износом более 100% противоречит методике, где группа «в» предполагает неаварийное состояние, но такие сети, выработавшие ресурс, требуют постоянного надзора и относятся к группе «г» (износ 61%–80%);

- капитальные ремонты, проводившиеся на сетях, не меняют их общего физического состояния кардинально, а лишь продлевают срок службы отдельных узлов, что не должно существенно влиять на стоимость.

Суд согласился с тем, что результаты проведенной по инициативе налоговой инспекции экспертизы ошибочны, и назначил судебную экспертизу.

Судебный эксперт определил рыночную стоимость внесенного в уставный капитал имущества в меньшем размере — около 840 млн руб.

В итоге суд признал результаты судебной экспертизы надлежащими, уменьшив сумму доначислений почти на 19 млн руб.

[Постановление 3-го ААС от 14 июля 2026 года по делу № А33-31372/2021](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты



Налоговые проверки и судебная практика

Земельный налог

КС рассмотрел спор о применении положений о повышающих коэффициентах при исчислении земельного налога

КС РФ признал положения [п. 1 ст. 394](#) и [п. 15 ст. 396](#) НК РФ не соответствующими Конституции РФ.

В суде напомнили, что до 2020 года нормы НК РФ наделяли органы местного самоуправления правом устанавливать льготную ставку земельного налога (не более 0,3%) для участков, выделенных под ИЖС и используемых в предпринимательских целях.

При этом предусматривалось также применение повышающих коэффициентов — 2 (в течение трех лет до регистрации прав на жилой дом) и 4 (если в трехлетний срок права зарегистрированы не были).

С 2020 года в НК РФ внесены поправки, которые повысили для собственников участков под ИЖС, используемых в предпринимательских целях, предельную ставку земельного налога до 1,5%.

В суде отметили, что, проводя налоговую реформу, законодатель не оговорил необходимость или возможность применения ставки в пределах 1,5% вместе с повышающими коэффициентами 2 и 4.

При этом правоприменительная практика по-разному восприняла данные изменения при решении вопроса о возможности исчисления земельного налога при применении налоговой ставки, установленной в пределах 1,5%, с одновременным использованием повышающих коэффициентов.

В то время, как одни суды считали, что повышающие коэффициенты (2 и 4), по замыслу законодателя, применяются исключительно к пониженной «льготной» ставке в 0,3% (см., например, дела № [A41-92614/2024](#), [A40-336414/2025](#), [A44-6790/2025](#)), другие суды считали, что повышающие коэффициенты могут применяться одновременно со ставкой 1,5% (см., например, дела № [A82-17821/2024](#), [A65-42007/2024](#), [A65-42003/2024](#)).

Суд указал, что повышающие коэффициенты, [предусмотренные п. 15 ст. 396 НК РФ](#), не могут применяться в отношении земельных участков, которые предназначены для ИЖС и используются в предпринимательской деятельности и одновременно облагаются по предельной ставке 1,5% ([пп. 2 п. 1 ст. 394 НК РФ](#)).

ФНС России подчеркнула, что постановление не имеет обратной силы, действует на будущее и не является основанием для пересмотра исполненных обязательств по уплате земельного налога за предшествующие налоговые периоды, а также текущий налоговый период 2026 года.

Исключение — налоговые обязательства налогоплательщиков, обратившихся до 21 июля 2026 года за судебной защитой, дела или жалобы которых на указанный момент поданы и/или находятся на рассмотрении (изучении) судов

[Постановление КС РФ от 21 июля 2026 года № 52-П](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты

Налоговые проверки и судебная практика

Земельный налог

АС г. Москвы: применение льготной ставки земельного налога для земель специального назначения (для нужд обороны)

Общество являлось собственником земельного участка, который относится к категории земель промышленности, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения.

Участок был предоставлен организации в 1994 году для обеспечения деятельности авиатранспортной компании, связанной с воздушным транспортом.

Общество настаивало на том, что участок подлежит обложению по ставке 0,3%, поскольку:

- согласно выписке из ЕГРН участок отнесен к категории земель обороны и безопасности;
- исторические документы (постановление администрации 1994 года) подтверждают предоставление участка для нужд воздушного транспорта, что неразрывно связано с обороной;
- расположенный на участке аэродром внесен в перечень аэродромов совместного базирования, что предполагает его использование в интересах Минобороны России;
- имеется письмо Комитета по управлению имуществом муниципального округа, в котором указано на возможное отнесение участка к ограниченным в обороте;

- судебная практика (постановления ВАС РФ и кассационных судов) подтверждает право на льготную ставку для аналогичных земельных участков, используемых для обороны.

Однако инспекция с применением льготной ставки не согласилась, и суд ее в этом поддержал.

Ключевые аргументы суда:

1. Земельные участки, ограниченные в обороте, — это участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности

Суд сослался на пп. 5 п. 5 ст. 27 ЗК РФ, согласно которому ограничиваются в обороте только те участки, которые находятся в публичной собственности.

Участок заявителя принадлежит ему на праве частной собственности, следовательно, не может считаться ограниченным в обороте независимо от категории земель и разрешенного использования.

2. Отсутствие вида разрешенного использования, подтверждающего оборонные нужды

В ЕГРН вид разрешенного использования участка отсутствует.

Категория земель («земли обороны и безопасности») сама по себе не является достаточным основанием.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты



Налоговые проверки и судебная практика

Земельный налог

3. Предшествующее поведение налогоплательщика

Суд принял во внимание, что до 2020 года общество самостоятельно представляло налоговые декларации по земельному налогу и применяло ставку 1,5% в отношении того же участка.

В сообщениях об исчисленном налоге за 2023–2025 годы также была указана ставка 1,5%.

Это свидетельствует о том, что ранее он не усматривал оснований для применения льготы.

4. Письмо Комитета по управлению имуществом не имеет юридической силы

Указанный орган не является налоговым или уполномоченным на дачу официальных разъяснений по применению налогового законодательства.

Кроме того, в письме содержалась лишь предположительная формулировка («может быть отнесен»), а не констатация факта.

5. Ссылки на судебную практику неприменимы

Все приведенные заявителем постановления (Президиума ВАС РФ, кассационных судов) касались земельных участков, находящихся в государственной собственности и используемых организациями, которые имели особый статус (казенные учреждения, стратегические предприятия, выполнявшие гособоронзаказ).

Эти обстоятельства в данном деле отсутствуют.

6. Не влияет на решение наличие аэродрома совместного базирования и сотрудничество с оборонными организациями

Суд указал, что сам по себе факт внесения аэродрома в перечень аэродромов совместного базирования или взаимодействие с научно-производственным центром и ветеранской организацией не меняет правового статуса участка как частной собственности и не создает оснований для применения льготной ставки.

[Решение АС г. Москвы от 17 июля 2026 года по делу № А40-36855/26-140-8](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты

Контактная информация



Юлия Крылова

Директор

Руководитель налоговой практики по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

ykrylova@delret.ru



Анастасия Матвеева

Директор

Юридические услуги

amatveeva@delret.ru



Елизавета Миронова

Менеджер

Практика по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

emironova@delret.ru



Екатерина Котова

Директор

Юридические услуги

ekotova@delret.ru

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Международные
аспекты

Разъяснения
регулирующих органов

Налоговые проверки и
судебная практика

Контакты





ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES



[Присоединяйтесь к нам
в социальных сетях](#)

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.

ООО «ДРТ Консалтинг»