

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное для сектора недвижимости Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя,
помогает достигать успеха
Август 2025 года



35
ЛЕТ
В РОССИИ



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 нашим телеграм-каналам: [«ДРТ | Налоги и право»](#) и [«PRO.Недвижимость»](#).



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

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Изменения в законодательстве и новые законопроекты

ФНС предложила проект методики оценки деятельности организаций и ИП

[Подробнее](#)

Крупному бизнесу могут запретить использовать иностранные облачные сервисы, а также иностранное ПО для обработки персональных данных

[Подробнее](#)

Роскадастр наделили полномочиями по наполнению ЕГРН

[Подробнее](#)

Застройщики до конца 2025 года вправе получить отсрочку по уплате неустойки

[Подробнее](#)

Утверждены новые индикаторы риска нарушения обязательных требований в сфере жилищного надзора

[Подробнее](#)

Многоквартирные дома предложили запретить строить при дефиците инфраструктуры

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Содержание

Разъяснения регулирующих органов

Учет процентов за пользование кредитом, привлеченным для приобретения (создания) объекта основных средств

[Подробнее](#)

Учет расходов, связанных с приобретением прав на заключение договора

[Подробнее](#)

Налог на прибыль при распоряжении акционером — иностранной организацией дивидендами по принадлежащим ему акциям в виде отказа от них (в пользу третьего лица либо самого акционерного общества)

[Подробнее](#)

Определение дохода акционера в случае передачи дочерней организацией имущества при уменьшении уставного капитала путем уменьшения номинальной стоимости акций

[Подробнее](#)

Применение ФИНВ и РИНВ

[Подробнее](#)

Минфин разъяснил порядок налогообложения личных фондов

[Подробнее](#)

НДС и налог на прибыль при передаче неотделимых улучшений арендованного имущества

[Подробнее](#)

Минфин и ФНС разъяснили некоторые вопросы, связанные с уплатой земельного налога

[Подробнее](#)

ФАС объяснила, в каких случаях информация на сайте и в социальных сетях считается рекламой

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Судебная практика

Налоговые органы стали по несколько раз взыскивать недоимки за одно нарушение

[Подробнее](#)

9 ААС: налоговые претензии к сделкам автоматически не свидетельствуют о недействительности таких сделок и применении к ним последствий по ст. 169 ГК РФ

[Подробнее](#)

7-й ААС: совершение незаконных валютных операций при оплате фиктивных услуг офшорной компании

[Подробнее](#)

АС Поволжского округа: переквалификация выплаты процентов по займу учредителям в распределение прибыли компании

[Подробнее](#)

АС Забайкальского края: переквалификация средств по ДДУ в выручку — фиктивное оформление ДДУ вместо договоров купли-продажи построенных объектов

[Подробнее](#)

АС Волго-Вятского округа: ремонт vs реконструкция/модернизация

[Подробнее](#)

АС Центрального округа: при прощении акционером тела займа внереализационный доход не формируется

[Подробнее](#)

АС Ульяновской области: новация займа в помощь акционера не приводит к формированию внереализационного дохода

[Подробнее](#)

АС города Москвы: неправомерное применение льготы в отношении движимого имущества

[Подробнее](#)

АС Поволжского округа: несвоевременная постановка объекта ОС на учет

[Подробнее](#)

9-й ААС: доначисление НДС при продаже объекта недвижимости через реализацию доли в уставном капитале

[Подробнее](#)

АС Воронежской области: вычет НДС со стоимости строительства автомобильной дороги, которая пока не используется в рамках налогооблагаемой деятельности

[Подробнее](#)

8-й ААС: повышающий коэффициент для земель под застройку

[Подробнее](#)

АС Московского округа защитил правообладателя от судебной неустойки

[Подробнее](#)

ВС РФ: застройщик отвечает за дефекты жилого объекта даже в случае уступки прав требований по нему юридическому лицу при отсутствии гарантийного срока

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



ФНС предложила проект методики оценки деятельности организаций и ИП

[Проект приказа](#) размещен на федеральном портале проектов нормативных правовых актов.

Новая методика разработана в контексте [поправок](#), вступающих в силу 1 января 2026 года.

Напомним, что де-факто оценка финансово-хозяйственной деятельности организаций и ИП проводится и сейчас — налогоплательщик может заказать выписку с результатами оценки своей деятельности в личном кабинете.

Поправки же официально закрепляют за ФНС России полномочия по проведению такой оценки.

Также с 1 января 2026 года запрашивать результаты оценки смогут не только сами налогоплательщики, но и третьи лица, если у них есть право получать такую информацию по закону.

В целом концепция новой методики будет схожа с [текущими правилами](#), но оцениваемых критериев будет немного больше (55 — для юридических лиц и 31 — для ИП).

Оценка также будет проводиться в два этапа:

- на первом этапе будут проверять, соответствует ли лицо базовым критериям — в результатах оценки будет сказано о соответствии или несоответствии критериям;
- на втором этапе будут присваиваться баллы за соответствие критериям — 1 балл за соответствие, 0 — за несоответствие.

На первом этапе будет оцениваться соответствие таким критериям, как:

- наличие существенных прямых расхождений по НДС;

- наличие привлечения по ст. 19.28 КоАП РФ (коммерческий подкуп);
- наличие в реестре недобросовестных поставщиков;
- наличие существенной недоимки;
- сведения о ликвидации;
- сведения о введении процедуры наблюдения, внешнего управления, конкурсного производства;
- наличие решения о предстоящем исключении из ЕГРЮЛ и др.

На втором этапе будет оцениваться соответствие таким критериям, как:

- средняя заработная плата и численность сотрудников;
- налоговая нагрузка;
- коэффициент текущей ликвидности;
- коэффициент общей платежеспособности;
- коэффициент автономии;
- рентабельность активов;
- отсутствие иностранных участников;
- доля налоговых вычетов по НДС и др.
- Результаты оценки можно будет запросить в разных шаблонах:
 - стандартном — оценка по первому и второму этапам;
 - произвольном — оценка по первому этапу и выбранной комбинации критериев второго этапа;
 - дополнительном — для конкретных целей: по клининговым компаниям, а также для предоставления в адрес третьих лиц: Правительства Москвы, ГК «Ростех».

Документ должен вступить в силу 1 января 2026 года.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Крупному бизнесу могут запретить использовать иностранные облачные сервисы, а также иностранное ПО для обработки персональных данных

Минцифры России [предлагает](#) с 1 сентября 2027 года ввести запрет на использование:

- иностранных корпоративных облачных сервисов;
- иностранного ПО в информационных системах хранения и обработки персональных данных.

Запрет не коснется малых и средних предприятий, индивидуальных предпринимателей (ИП) и физических лиц.

Свое предложение ведомство объясняет рисками утраты доступа и компрометации информации, которая хранится на серверах таких сервисов за пределами РФ.

Введение запрета будет поэтапным и будет учитывать уровень зрелости и конкурентоспособности имеющихся для них российских аналогов.

Соответствующие законопроекты должны быть разработаны к 1 мая 2026 года.

Источник: «Ведомости»

Роскадастр наделили полномочиями по наполнению ЕГРН

Президент РФ подписал [закон](#), наделяющий Роскадастр полномочиями по проведению в субъектах РФ работ по наполнению ЕГРН полными и точными сведениями, а также по вовлечению в хозяйственный оборот неиспользуемых земельных участков.

Теперь субъекты РФ и муниципалитеты смогут привлекать Роскадастр для решения комплекса задач. Например, для определения границ объектов, образования земельных участков, выявления правообладателей и проведения других работ.

Оказание услуг и проведение работ будут осуществляться на основании соглашений Роскадастра с органами власти регионов или с муниципалитетами, решение о заключении которых будет основываться на конкретной потребности субъекта РФ или муниципального образования в выполнении тех или иных работ.

Росреестр оценивает скрытый земельный резерв для инвестиционных проектов в размере 461 млн кв. м.

Таким образом, фактически планируется проведение сплошной инвентаризации территорий, что должно способствовать повышению эффективности регионов по наполнению ЕГРН и позволить вовлечь в оборот неиспользуемые земельные участки.

В Росреестре ожидают, что нововведения также помогут сократить сроки предоставления земельных участков и определить территории, нуждающиеся в комплексном развитии. Кроме того, закон будет способствовать росту доходов бюджета в виде имущественных налогов и сборов, а также денежных средств от продажи земельных участков.

Поправки вступили в силу со дня опубликования закона.

Актуальное для сектора недвижимости
Конструктор новостей

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Застройщики до конца 2025 года вправе получить отсрочку по уплате неустойки

Президент РФ подписал [закон](#), наделяющий застройщиков правом получить до конца года отсрочку на уплату неустойки, штрафов, пени и других мер ответственности в случае нарушения обязательств перед дольщиками.

В частности, право на подачу в суд заявления о предоставлении такой отсрочки получили взыскатель, должник и судебный пристав-исполнитель. Отсрочка (рассрочка) предоставляется судом на срок не менее чем до 31 декабря 2025 года.

Если до 30 июня 2025 года судом уже предоставлялась аналогичная отсрочка на основании акта Правительства РФ, то она будет автоматически действовать до 31 декабря 2025 года — специального обращения в суд в такой ситуации не требуется.

Указанные изменения вступили в силу 11 августа 2025 года.

Утверждены новые индикаторы риска нарушения обязательных требований в сфере жилищного надзора

28 августа на официальном портале правовой информации был опубликован [приказ](#) Минстроя России, определяющий типовые индикаторы риска нарушения обязательных требований, используемых при осуществлении государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля.

Согласно документу теперь к таким индикаторам относится наличие у контролирующего органа сведений:

1. о начислении платы за коммунальную услугу по отоплению исходя из норматива потребления более трех расчетных периодов подряд;
2. о принятии Арбитражным судом РФ иска о взыскании задолженности:
 - по договору энерго-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, поставки газа для предоставления собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальных услуг и приобретения ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД;
 - по договору на оказание услуг по обращению с ТКО.

Общая сумма такой задолженности должна превышать 300 тыс. руб., а образоваться она должна в течение 12 месяцев до дня принятия решения о проведении и выборе вида внепланового контрольного мероприятия.

Нововведения вступили в силу 8 сентября 2025 года.

Многоквартирные дома предложили запретить строить при дефиците инфраструктуры

В Госдуму РФ внесен [законопроект](#), предлагающий запретить строительство многоэтажных многоквартирных домов в населенных пунктах с дефицитом инфраструктуры. Изменения планируется внести в ГрК РФ, установив запрет на выдачу разрешений на такое строительство.

Законопроект вводит понятие «населенные пункты с дефицитом инфраструктуры», под которыми понимаются такие пункты, в которых фактическое наличие транспортной, жилищно-коммунальной и социальной инфраструктуры не соответствует потребностям населения.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Решение по выдаче разрешений на строительство будет принимать исполнительный орган субъекта РФ. При этом принятие решения будет возможно лишь после оценки уполномоченным федеральным органом исполнительной власти количества инфраструктурных объектов в населенном пункте, в котором планируется строительство, что позволит обеспечить контроль за выдачей разрешений. Запрет предлагается устанавливать в том случае, если дефицит будет составлять 50%.

В пояснительной записке отмечается, что данная инициатива направлена на стимулирование качественного обеспечения российских регионов необходимой инфраструктурой и защиту населения от «хаотичной застройки».



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль и НДС

Учет процентов за пользование кредитом, привлеченным для приобретения (создания) объекта основных средств

Ведомство пояснило, что проценты учитываются в целях налогообложения прибыли в составе внереализационных расходов.

При этом расходом признаются проценты по долговым обязательствам любого вида вне зависимости от характера предоставленного займа (текущего и/или инвестиционного).

Письмо Минфина России от 1 августа 2025 года № [03-03-06/1/74556](#)

Учет расходов, связанных с приобретением прав на заключение договора

Ведомство пояснило, что расходы налогоплательщика, связанные с приобретением прав на заключение договора, должны учитываться в течение срока действия такого договора при условии соответствия [общим критериям для вычета расходов](#).

Письмо Минфина России от 1 июля 2025 года № [07-01-09/63949](#)

Налог на прибыль при распоряжении акционером — иностранной организацией дивидендами по принадлежащим ему акциям в виде отказа от них (в пользу третьего лица либо самого акционерного общества)

Ведомство пояснило, что такое распоряжение следует рассматривать как выплату указанных дивидендов иностранной организации.

Соответственно, налоговому агенту надлежит удержать из них соответствующую сумму налога и перечислить ее в федеральный бюджет.

Письмо Минфина России от 11 июня 2025 года № [03-08-09/57653](#)

Определение дохода акционера в случае передачи дочерней организацией имущества при уменьшении уставного капитала путем уменьшения номинальной стоимости акций

Согласно пп. 4 п. 1 ст. 251 НК РФ при определении налоговой базы не учитываются доходы в виде имущества/имущественных прав, полученных участником в пределах вклада при уменьшении уставного капитала дочерней компании.

В связи с этим в случае передачи дочерней организацией имущества при уменьшении номинальной стоимости ее акций налогооблагаемый доход акционера будет определяться как рыночная стоимость полученного имущества, уменьшенная на налоговую стоимость соответствующей части его вноса.

Что касается формирования налоговой стоимости полученного имущества в учете акционера, то Минфин России отметил следующее.

По общим правилам ([п. 6 ст. 252 НК РФ](#)) стоимость имущества/имущественных прав, полученных без несения расходов, определяется в размере налогооблагаемого дохода, признанного при получении такого имущества/имущественных прав.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль и НДС

В связи с этим в налоговом учете акционера стоимость имущества, полученного при уменьшении уставного капитала дочерней организации, определяется как стоимость этого имущества, учтенная при формировании налогооблагаемых доходов акционера.

Письмо Минфина России от 27 мая 2025 года № [03-03-06/1/51864](#)

Источник: Klerk

Применение ФИНВ и РИНВ

Ведомство опубликовало несколько разъяснений, в которых сообщило о своем толковании ряда спорных вопросов применения федерального и регионального вычетов по налогу на прибыль (ФИНВ и РИНВ).

В части ФИНВ:

- [положениями НК РФ](#) и Постановлением Правительства РФ № [1638](#) не установлено ограничений на применение ФИНВ в отношении объектов основных средств и нематериальных активов, используемых в деятельности, прибыль от которой облагается по налоговым ставкам, отличным от [основной](#) (письмо Минфина России от 29 мая 2025 года № [03-03-06/1/52868](#));
- при реорганизации в форме присоединения компании, применившей ФИНВ, к лицу, входящему в одну с данной организацией группу лиц, передача права на применение оставшейся части такого вычета не предусмотрена (письмо Минфина России от 11 июня 2025 года № [03-03-06/1/57542](#)).

В части РИНВ:

- если резидент TOP не отвечает [установленным условиям](#) для целей применения льгот, то он вправе применять РИНВ (письмо Минфина России от 23 мая 2025 года № [03-03-05/50815](#));
- факт применения одной из сторон сделок РИНВ [может](#) послужить основанием для налогового контроля за применением цен в рамках сделок между взаимозависимыми лицами (письмо Минфина России от 4 июня 2025 года № [03-12-12/1/54998](#));
- передача объекта, в отношении которого применен РИНВ, в другое обособленное подразделение на территории другого субъекта считается иным выбытием, в связи с чем необходимо восстановить ранее примененный вычет, однако право на начисление амортизации и применение амортизационной премии в такой ситуации не предусмотрено (письмо Минфина России от 12 мая 2025 года № [03-03-06/1/46208](#)).

Источник: Гарант, Klerk

Минфин разъяснил порядок налогообложения личных фондов

В [комплексном письме](#) ведомство подтвердило ранее высказанную позицию по отдельным вопросам налогообложения личных фондов:

- при безвозмездном получении имущества/имущественных прав от третьих лиц у личного фонда формируются учитываемые в целях налогообложения прибыли внереализационные доходы;



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль и НДС

- такие доходы не входят в закрытый перечень, зафиксированный в п. 2 ст. 284.12 НК РФ для расчета 90%-го порога по профильным доходам для применения ставки налога на прибыль в размере 15%;
- операции по безвозмездной передаче имущества в личный фонд, осуществляемые плательщиком НДС, в перечне освобождаемых операций не упомянуты, в связи с чем такие операции подлежат обложению НДС в общеустановленном порядке;
- передача имущества реорганизуемого личного фонда правопреемнику объектом налогообложения НДС не признается;
- услуги по передаче имущества выгодоприобретателю личным фондом в безвозмездное владение и пользование подлежат налогообложению НДС в общеустановленном порядке.

В [другом письме](#) Минфин России подтвердил, что доходы от продажи акций/долей могут быть учтены при определении 90%-й доли доходов личного фонда в целях применения ставки налога на прибыль в размере 15%.

Источник: Гарант, письма Минфина России от 4 июля 2025 года № 03-03-06/3/65428 и от 16 июля 2025 года № 03-03-06/1/69173

НДС и налог на прибыль при передаче неотделимых улучшений арендованного имущества

Передача арендодателю неотделимых улучшений арендованного имущества является объектом обложения НДС. При этом суммы НДС, ранее принятые к вычету по неотделимым улучшениям, восстанавливать не следует.

В целях уплаты налога на прибыль неотделимые улучшения в арендованное имущество признаются амортизируемым имуществом.

Амортизация начисляется в течение срока аренды исходя из срока полезного использования арендованного объекта или самого капитального вложения.

При прекращении договора аренды недоамортизированную (не возмещенную арендодателем) стоимость неотделимых улучшений учесть в целях налогообложения прибыли нельзя.

Письмо Минфина России от 5 июня 2025 года № [03-07-11/55506](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов

Земельный налог

Минфин и ФНС разъяснили некоторые вопросы, связанные с уплатой земельного налога

Земельный налог с участков, предназначенных для блокированной жилой застройки

В целях применения налоговой ставки и повышающих коэффициентов при исчислении земельного налога виды разрешенного использования участков определяются в соответствии с утвержденным Росреестром классификатором.

Если участок, предназначенный для размещения жилых (многоквартирных) домов блокированной застройки, в соответствии с разъяснениями уполномоченного органа не относится к участкам для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), то условия определения налоговой ставки для участков, приобретенных для ИЖС и используемых в предпринимательской деятельности, к нему **не применяются**.

В таком случае, по мнению ФНС России, в отношении приобретенного для жилищного строительства участка налог исчисляется по ставке 0,3%.

[Письмо ФНС России от 14 апреля 2025 года № БС-4-21/3830@](#)

Земельный налог с участков для индивидуального жилого строительства (ИЖС), используемых для ведения предпринимательской деятельности

С учетом [действующих положений](#) НК РФ пониженная ставка земельного налога 0,3% применяется в отношении земельных участков для ИЖС, приобретенных для удовлетворения личных потребностей

граждан/некоммерческих объединений и используемых в рамках деятельности, не являющейся предпринимательской.

Для применения льготной ставки необходимо **одновременное** соблюдение двух условий: отнесение земельного участка к определенной категории/виду разрешенного использования и использование этого земельного участка по целевому назначению в рамках деятельности, не являющейся предпринимательской.

Об использовании участков для ведения предпринимательской деятельности и применении ставки 1,5% может свидетельствовать:

наличие множественности земельных участков, принадлежащих одному лицу — ИП, основным видом деятельности которого является продажа недвижимости;

установление признаков коммерческого землепользования, в том числе создание на соответствующей территории инфраструктуры (построены дороги, подведено электричество для дальнейшей застройки и т. п.), а также наличие фактов дальнейшей реализации земельных участков.

[Письмо Минфина России от 27 марта 2025 года № 03-05-06-03/52041](#)

Земельный налог с участков, которые по факту не используются для осуществления жилой застройки

С учетом [действующих положений](#) НК РФ пониженная ставка земельного налога 0,3% применяется в отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства.

В случае возникновения спора для применения пониженной ставки налога необходимо доказать не только отнесение земельных участков к



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Земельный налог



землям, для которых законодателем установлена пониженная ставка налога, но и **фактическое использование этих земельных участков по целевому назначению**.

Если земельные участки не осваиваются для обеспечения жизнедеятельности населенных пунктов и эксплуатации жилищного фонда, то их предназначение для данных целей не может подтверждать права на налогообложение по пониженной ставке.

Такие выводы ФНС России сделала с учетом Определения ВС РФ от 26 июня 2025 года по делу № [A76-36990/2023](#).

Позиция доведена до нижестоящих инспекций.

[Письмо ФНС России от 17 июля 2025 года № БС-4-21/6776@](#)

Источники: Гарант, официальный сайт ФНС России

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов

О рекламе

ФАС объяснила, в каких случаях информация на сайте и в социальных сетях считается рекламой

Ведомство напомнило, что закон о рекламе не распространяется на справочно-информационные и аналитические материалы, если их основной целью не является продвижение товара или услуги.

Кроме того, не считается рекламой информация об ассортименте товаров, услугах, акциях и условиях приобретения, если она размещена производителем или продавцом на собственных ресурсах для ознакомления потребителей.

ФАС России пояснила, что:

- не является рекламой информация о реализуемых товарах разных производителей, размещенная на официальном сайте/в социальной сети/мобильном приложении продавца данных товаров (в том числе маркетплейсов), если указанные сведения предназначены для информирования об ассортименте товаров, условиях их приобретения, ценах и скидках, а также правилах пользования;
- не является рекламой информация о хозяйственной деятельности компании, акциях и мероприятиях, проводимых данной компанией, контрагентах (партнерах) данной компании и т. п.;
- для признания такой информации о товарах на сайте, на страницах (в группе) в социальных сетях магазина/продавца товаров разных производителей справочно-информационной она должна быть выполнена в стандартном едином стиле;
- если размещаемая информация направлена не столько на информирование, сколько на привлечение внимания к конкретному

товару/работе/услуге и наблюдается их выделение среди однородных товаров (например, посредством закрепленного баннера), то такая информация может быть признана рекламой;

- информация сотрудников компании, размещаемая на своих личных страницах в социальных сетях, если она носит справочно-информационный характер и рассказывает о профессии или месте работы, не считается рекламой;
- однако если пост сотрудника формирует интерес к товарам или услугам компании, такая публикация может быть признана рекламой;
- если на сайте организации (производителя товаров или продавца своих товаров) размещен баннер (либо новость) с акцией на конкретный товар, который входит в перечень продаваемых организацией товаров, такая информация не считается рекламой.

Кроме того, ведомство пояснило, что само заключение договора на рекламу не является обязательным — стороны могут согласовать условия размещения объявлений (в том числе на безвозмездной основе) самостоятельно.

Также ФАС России подчеркнула, что решение об отнесении информации к рекламе принимается в каждом случае индивидуально исходя из содержания и визуального оформления размещенных сведений.

На вопрос о том, нужно ли платить рекламный сбор с саморекламы, ФАС России не ответила, переадресовав его в Роскомнадзор.

[Письмо Федеральной антимонопольной службы от 9 апреля 2025 года № АК/32908/25 «О рассмотрении обращения»](#)

Источник: Гарант



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Налоговые органы стали по несколько раз взыскивать недоимки за одно нарушение

В СМИ [появилась информация](#) о том, что налоговые органы стали активно начислять представителям бизнеса недоимки, пени и штрафы за одно нарушение по несколько раз.

Обычно при обнаружении налоговой схемы, связанной с участием в цепочке поставок «технических» компаний, налоговые органы взыскивают недоимку с бенефициара схемы.

Однако, по данным Forbes, в последнее время участились случаи, когда дополнительные налоги вменяются и другим участникам единой цепочки поставок, состоящим на учете в иных налоговых инспекциях.

ФНС России на запрос Forbes не ответила.

Источник: Forbes

9 ААС: налоговые претензии к сделкам автоматически не свидетельствуют о недействительности таких сделок и применении к ним последствий по ст. 169 ГК РФ

Компания выполняла функции подрядчика при строительстве общественных и промышленных зданий, а также инженерных сетей, причем генеральным заказчиком выступала крупнейшая российская железнодорожная организация.

По результатам выездной проверки налоговая инспекция отказала в вычете расходов/входного НДС по сделке компании с одним из ее субподрядчиков.

По мнению инспекции, сделки с этим контрагентом носили формальный характер, а их действительной целью было уменьшение налоговых обязательств.

Компания пыталась оспорить решение по проверке, но безуспешно — суд подтвердил правоту инспекции.

Затем подключилась прокуратура, которая попыталась применить к спорным сделкам ст. 169 ГК РФ о взыскании в доход РФ всей прибыли, полученной по сделке, совершенной с целью, «заведомо противной основам правопорядка или нравственности».

Суд с прокуратурой не согласился.

Суд решил, что в материалах дела достаточно доказательств, подтверждающих реальность сделок:

- в актах освидетельствования скрытых работ стоит подпись представителей субподрядчика;
- генеральный заказчик неоднократно выдавал субподрядчику предписания об устранении нарушений;
- оплата субподрядных работ производилась в соответствии с условиями трехстороннего соглашения об оказании услуг по банковскому сопровождению, при этом соглашением предусматривались согласованные сторонами реестры (лимиты перечислений), в которых были согласованы все подрячки, включая спорного субподрядчика, — иными словами, банк отслеживал движение денежных средств по контрактам и не выявил нарушений;
- сотрудники субподрядчика проходили аттестацию у генерального заказчика;

Судебная практика

Общее

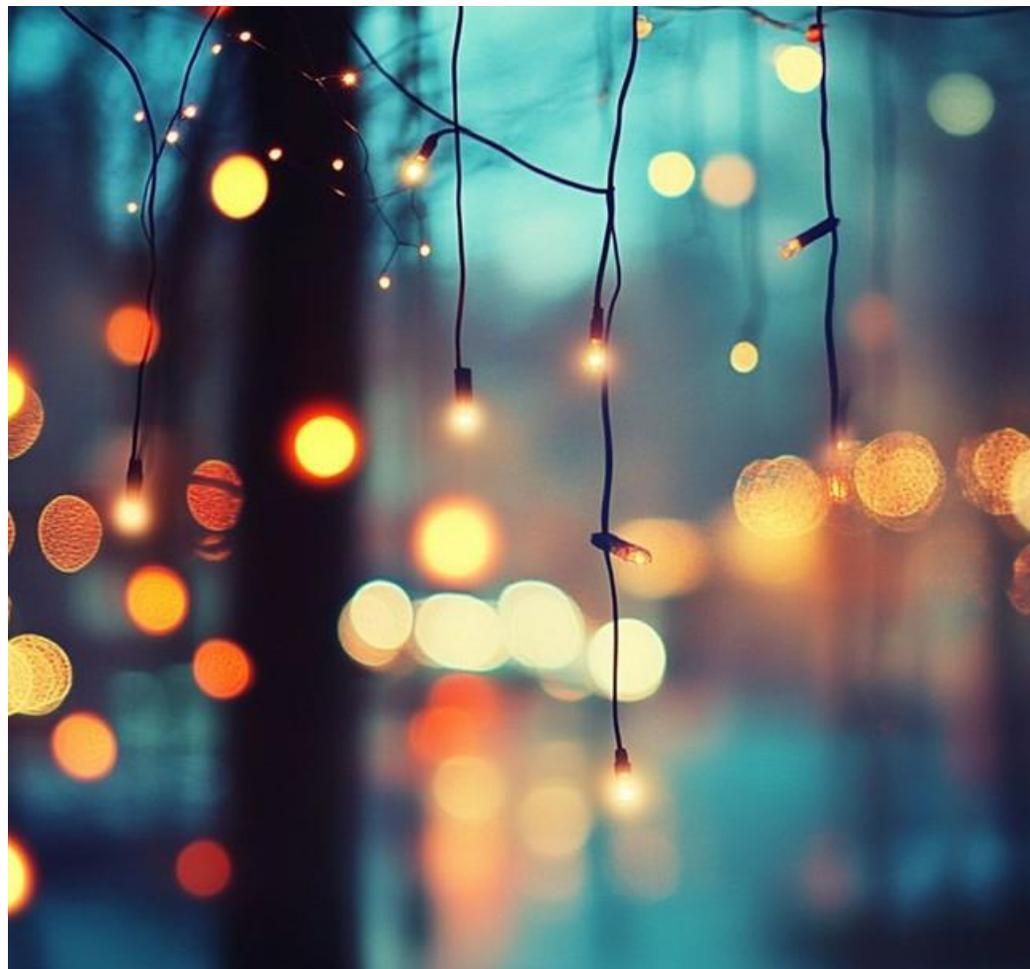
- численность персонала компании была недостаточной, что и стало причиной обращения к субподрядчику;
- результаты допроса сотрудников субподрядчика подтверждают, что они действительно работали на строительном объекте;
- представлены доказательства приобретения субподрядчиком материалов для выполнения строительных работ;
- субподрядчик не обладал признаками фирмы-однодневки.

Также суд сделал очень важный вывод о том, что «<...> нарушение стороной сделки закона или иного правового акта, в частности уклонение от уплаты налога, само по себе не означает, что сделка совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности».

Для применения ст. 169 ГК РФ необходимо установить, что цель сделки, а также права и обязанности, которые стороны стремились установить при ее совершении, заведомо противоречили основам правопорядка или нравственности и хотя бы одна из сторон сделки действовала умышленно.

Суд также счел, что в спорном деле прокуратура не доказала наличие охраняемого законом интереса в признании сделки недействительной.

[Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 11 августа 2025 года по делу № А40-176552/24](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Судебная практика

Валютное законодательство

7-й ААС: совершение незаконных валютных операций при оплате фиктивных услуг офшорной компании

Общество заключило договор с сейшельской компанией о предоставлении оказания услуг по исследованию рынка в области нефтехимической продукции в Казахстане, а также об оказании содействия в организации поставок товаров в Казахстан.

Конечным покупателем продукции общества был нефтехимический завод в Казахстане, который, согласно результатам проведенных в рамках расследования допросов, поставил обязательное условие — привлечь офшорную компанию.

Инспекция посчитала сделку фиктивной и привлекла общество к административной ответственности по ч. 1 ст. 15.25 КоАП РФ за совершение незаконной валютной операции.

Суд поддержал инспекцию, отметив следующие обстоятельства:

- сейшельская компания зарегистрирована в офшорной зоне, имеет «массовый» адрес и «массового» директора;
- у сейшельской компании не было иных заказчиков;
- отсутствуют источники информации, подтверждающие осуществление сейшельской компанией какой-либо деятельности, такие как официальный сайт компании, бизнес-история, реклама, контактные данные, адрес ведения деятельности, местонахождение офиса и др.;

- должностные лица не смогли предоставить никакой информации по сделкам с сейшельской компанией, что свидетельствует об отсутствии должной осмотрительности при заключении договора;
- результаты допроса сотрудников общества свидетельствуют о том, что оно самостоятельно контактировало с покупателем продукции и не нуждалось в приобретении спорных услуг;
- договор между сторонами был заключен формально в силу отсутствия в нем существенных условий, определяющих права и обязанности сторон по сделке (таких, как объем услуг, перечень подтверждающих документов и расчет вознаграждения);
- факт реального оказания услуг документально не подтвержден.

В итоге суд пришел к выводу, что иностранная компания использовалась в незаконной финансовой схеме для вывода иностранной валюты из-под юрисдикции РФ.

[Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 27 августа 2025 года по делу № А03-13860/2024](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

АС Поволжского округа: переквалификация выплаты процентов по займу учредителям в распределение прибыли компании

Инспекция оспорила расходы на выплату процентов по займам от учредителей.

Суд поддержал инспекцию. Аргументы:

- исполнение обязательств по договорам займов производилось налогоплательщиком нерегулярно, в связи с чем у общества образовалась значительная задолженность по договорам;
- сумма перечисленных заимодавцам процентов значительно превышала суммы, перечисленные в счет погашения займов;
- часть договоров займа изначально являлись беспроцентными, однако впоследствии были подписаны дополнительные соглашения, согласно которым займы стали «процентными», что привело к значительному увеличению внереализационных расходов;
- каких-либо попыток взыскать начисленные проценты по займам учредителями не предпринималось, договоры займов по истечении сроков не расторгались, а, наоборот, продлевались на значительные сроки;
- расходы на проценты по займам составляли аномально высокую долю в общем объеме внереализационных расходов компании (больше 65%);
- были выявлены случаи, когда денежные средства, полученные по договору займа, через короткий промежуток времени возвращались

учредителю уже в виде процентов по этому же займу (круговое движение средств);

- у компании были собственные свободные денежные средства, которые она получала от основной деятельности (аренды), однако вместо того, чтобы направить их на погашение займов и процентов (что было бы логично с деловой точки зрения), компания размещала эти средства на краткосрочных банковских депозитах.

Суд согласился с фактом наличия налоговой экономии: при перечислении процентов по займам общество учитывает их по методу начисления и уменьшает налог на прибыль к уплате в бюджет, исчисленный по ставке 20% (вместо выплаты дивидендов из чистой прибыли), тогда как при исчислении НДФЛ с фактически выплаченной учредителю суммы денежных средств удерживается и перечисляется в бюджет лишь 13% от перечисленной суммы.

Таким образом, путем перечисления процентов по договорам займам в адрес учредителей выводится выручка, получаемая обществом по договорам аренды.

[Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 22 августа 2025 года по делу № А12-18668/2024](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

АС Забайкальского края: переквалификация средств по ДДУ в выручку — фиктивное оформление ДДУ вместо договоров купли-продажи построенных объектов

Компания являлась застройщиком жилой и нежилой недвижимости и применяла УСН.

По итогам выездной проверки налоговая инспекция установила, что компания формально оформляла договоры долевого участия (ДДУ), фактически продавая уже построенные объекты недвижимости. Это позволило ей:

искусственно занижать доходы, учитывая поступления от дольщиков как целевое финансирование, а не выручку;

избежать перехода на ОСНО, сохраняя право на УСН.

С учетом пересчитанной суммы доходов компания утратила право на УСН, ввиду чего инспекция пересчитала налоговые обязательства исходя из общего режима налогообложения. Так, в ходе проверки были установлены следующие обстоятельства:

- в конце 2019 года компания заключила два договора долевого участия (ДДУ) на передачу двух социальных объектов (детский сад и школа);
- ДДУ были оформлены всего за несколько дней до получения разрешения на ввод объектов в эксплуатацию;
- в нарушение условий ДДУ и положений 214-ФЗ денежные средства были внесены напрямую застройщику без использования счетов эскроу, при этом по одному из объектов средства были переведены уже после завершения строительства;

- полученные средства не использовались для строительства, а были направлены на погашение кредитов, выплату зарплаты и другие нужды компании.

Суд поддержал инспекцию, согласившись с тем, что по факту ДДУ прикрывали продажу уже построенных объектов, поэтому стоимость по ДДУ должна быть отражена в качестве дохода от реализации, а не как целевое финансирование.

Также суд поддержал довод о том, что компания по факту совмещала функции застройщика и подрядчика, что дополнительно свидетельствует о неправильной квалификации полученных доходов.

[Решение Арбитражного суда Забайкальского края от 14 августа 2025 года по делу № А78-13805/2024](#)

АС Волго-Вятского округа: ремонт vs реконструкция/модернизация

Общество приобрело объект недвижимости — «16 площадка Казарма» — в августе 2016 года. Затем были понесены расходы на строительные работы, связанные с реконструкцией объекта. Часть этих расходов была единовременно списана на общехозяйственные расходы (счет 26) вместо отнесения как ранее учтенных расходов на стоимость объекта основного средства. Налоговая инспекция сочла, что указанные расходы должны были быть отнесены на увеличение первоначальной стоимости объекта.

Суд поддержал инспекцию, поскольку расходы имели характер капитальных вложений в реконструкцию. Это, в частности, подтверждается договором с подрядчиком (в нем прямо поименована



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

реконструкция) и сметами/актами, содержание которых подтверждает изменение конструкции здания. Также налоговая инспекция оспорила единовременный вычет стоимости бетона, переданного подрядчику для проведения строительства. В этой части суд также поддержал инспекцию.

[Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 1 августа 2025 года по делу № А11-6909/2022](#)

АС Центрального округа: при прощении акционером тела займа внереализационный доход не формируется

Общество получило от своего участника денежные средства по договорам беспроцентного займа.

Спустя три года было заключено соглашение о прощении долга.

Общество не включило сумму прощенного долга во внереализационный доход, полагая, что в данном случае применимы положения пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ, предусматривающие освобождение от налогообложения дохода в виде имущества/имущественных прав, полученных от участника с долей участия не менее 50%.

Налоговая инспекция же настаивала на том, что в данной ситуации передачи имущества не происходит, ввиду чего при списании задолженности посредством прощения долга возникает налогооблагаемый доход.

Суд первой инстанции принял решение в пользу инспекции, а апелляция и кассация поддержали налогоплательщика, сделав следующие важные выводы:

- при оценке соглашения о прощении долга необходимо учитывать также обстоятельства возникновения кредиторской задолженности, цели предоставления денежных средств, назначение их расходования и взаимосвязь между заемщиком и займодавцем;
- в спорной ситуации средства были получены обществом от материнской компании и были использованы на развитие предприятия;
- освобождение полученного от акционера дохода по пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ не требует, чтобы передача имущества/имущественных прав происходила в рамках одной прямой сделки;
- последовательное совершение двух сделок (заем и его последующее прощение) было в итоге направлено на безвозмездную передачу имущества учредителем в адрес его дочерней организации;
- исходя из разъяснений п. 3 информационного письма ВАС РФ от 22 декабря 2005 года № 98 сбережение должником денежных средств вследствие прощения кредитором долга может быть приравнено к их получению;
- таким образом, общество безвозмездно получило в собственность денежные средства, которые были переданы материнской компанией путем отказа от их истребования.

Суды также сослались на схожую судебную практику, подтверждающую вывод об отсутствии оснований для включения долга, прощенного учредителем, во внереализационный доход (дела №№ [А23-1634/2014](#) и [А60-38805/2023](#)).

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Судебная практика

Налог на прибыль

Напомним, что Минфин России последовательно придерживается позиции, согласно которой при прощении акционером долга положения пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ неприменимы (письма от 14 мая 2021 года № [03-03-06/1/36775](#), от 8 июня 2021 года № [03-03-06/1/44932](#), от 8 июня 2022 года № [03-03-07/54270](#), от 3 марта 2023 года № [03-03-07/17993](#) и от 27 октября 2023 года № [03-03-06/1/102472](#)).

Также имеются судебные решения, подтверждающие позицию Минфина России (дела №№ [А40-287296/2023](#), [А64-10134/2022](#) и [А12-32927/2022](#)).
[Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 22 июля 2025 года по делу № А48-4961/2024](#)

АС Ульяновской области: новация займа в помощь акционера не приводит к формированию внереализационного дохода

В отношении налогоплательщика была введена процедура банкротства. Затем нашелся инвестор (физическое лицо), который согласился погасить обязательства налогоплательщика перед кредиторами в обмен на получение контрольного пакета акций, и была проведена следующая серия сделок/операций:

- инвестор и предыдущий акционер компании (также физическое лицо) заключили соглашение об опционе на покупку акций, по которому инвестор обязывался перевести деньги на счет компании для погашения долгов, а в будущем получить контрольный пакет акций;
- спустя несколько дней инвестор перевел денежные средства на специальный счет компании в рамках процедуры банкротства — они были использованы для полного погашения требований кредиторов;
- далее налогоплательщик и инвестор оформили договор беспроцентного займа на ту же сумму;

- затем суд прекратил дело о банкротстве, поскольку все долги налогоплательщика были погашены;
- после выхода из банкротства был оформлен переход права собственности на акции налогоплательщика (88% участия);
- после того как инвестор стал акционером налогоплательщика, соглашение о займе было новировано в соглашение о безвозмездной финансовой помощи.

Сумма безвозмездной финансовой помощи акционера не была учтена налогоплательщиком в составе налогооблагаемых доходов на основании пп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ.

По результатам проверки налоговая инспекция пришла к выводу, что полученные денежные средства должны облагаться налогом, поскольку:

- на момент перевода инвестор не был акционером, а значит, полученные средства нельзя считать «безвозмездной помощью участника»;
- договор займа носит фиктивный характер, так как полученные средства фактически были подарком, а не займом.

Суд принял решение в пользу налогоплательщика, сделав следующие выводы:

- договор займа не может считаться фиктивным, поскольку на основании [положений](#) закона о банкротстве любые денежные средства, поступившие на счет должника, считаются займом;
- инвестор в указанный период имел статус ИП, что делало невозможным заключение договора дарения с коммерческой организацией в силу [положений](#) гражданского законодательства;



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

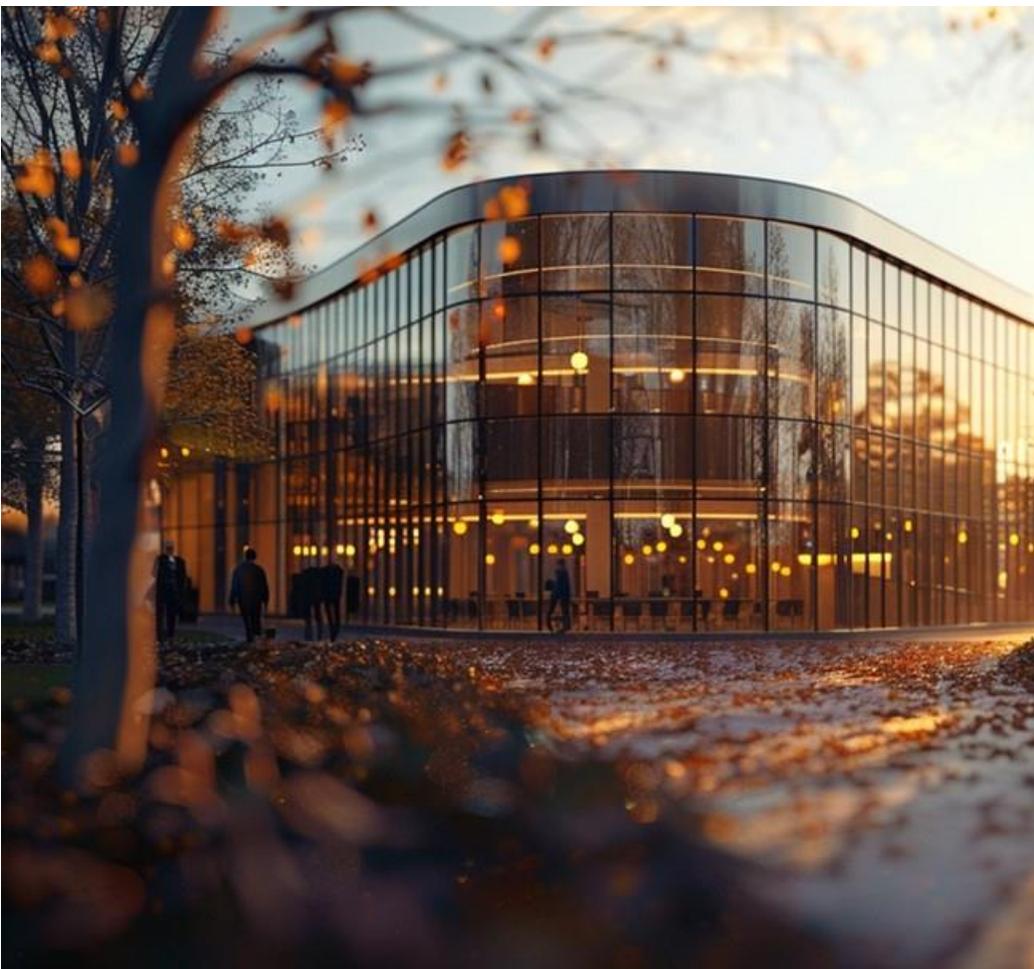
Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль



- налогоплательщик не мог получить средства от инвестора иным способом — договор займа был единственно допустимой на тот момент правовой формой;
- для того чтобы инвестор мог реализовывать все права собственника акций, в том числе право на заключение соглашения о безвозмездной финансовой помощи собственника, требовалась регистрация перехода права собственности у регистратора;
- однако инвестор не мог произвести регистрацию перехода права собственности на акции до момента прекращения дела о банкротстве;
- совершенная новация не делает договор займа фиктивным, а подтверждает, что с момента внесения средств стороны действовали в рамках единой инвестиционной сделки;
- вопреки мнению налоговых органов, внесение денежных средств не было «безвозмездным предоставлением имущества посторонним лицом», а являлось исполнением инвестиционного обязательства по приобретению предприятия, сопровождавшееся принятием на себя всех экономических рисков, присущих собственнику;
- на момент внесения денежных средств инвестор уже действовал и рассматривал себя как фактический собственник, о чем свидетельствует не только наличие опциона, но и поведение сторон, включая полное отсутствие у предыдущего акционера какого-либо участия в делах налогоплательщика после заключения опциона.

В рассматриваемом деле налогоплательщик применял УСН, но изложенные в решении выводы будут справедливы и для плательщиков налога на прибыль.

[Решение Арбитражного суда Ульяновской области от 30 июля 2025 года по делу № А72-2486/2025](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на имущество

АС города Москвы: неправомерное применение льготы в отношении движимого имущества

Налоговая инспекция провела выездную проверку и обнаружила, что компания (оказание услуг в сфере ЖКХ) в течение нескольких лет занижала сумму налога на имущество, неправомерно отнеся ряд капитальных объектов к движимому имуществу.

Так, налоговой инспекцией из движимого в недвижимое были переквалифицированы следующие объекты:

- снегоплавильные камеры — подземные железобетонные емкостные сооружения;
- узлы подачи стоков — канализационные насосные станции;
- напорные канализации — вертикальные подземные цилиндрические емкости из стеклопластика.

Налоговая служба настаивала, что эти объекты по своим характеристикам являются недвижимым имуществом (капитальными сооружениями), так как они прочно связаны с землей, их перемещение невозможно без нанесения несоразмерного ущерба, а их создание требовало получения разрешительной документации и соблюдения градостроительных норм.

В результате инспекция доначислила предприятию налог на имущество на общую сумму около 29 млн руб.

Суд принял решение в пользу инспекции, сделав следующие выводы:

- спорные объекты представляют собой инженерно-строительные объекты, возведенные с помощью строительно-монтажных работ, имеют фундаменты, подземные части и несущие конструкции;

- их функциональное назначение — неотъемлемая часть комплексной системы утилизации снежных масс;
- строительно-техническая экспертиза подтвердила, что все спорные объекты имеют прочную связь с землей, а их перемещение без разрушения и утраты назначения невозможно;
- тот факт, что объекты не зарегистрированы в ЕГРН, не имеет значения, поскольку важны именно физические характеристики объекта, а не факт его кадастрового учета;
- заключение, предоставленное налогоплательщиком, не может быть использовано в качестве доказательства, поскольку составлено без соблюдения процессуальных норм.

[Решение Арбитражного суда города Москвы от 22 августа 2025 года по делу № А40-136826/2024](#)

АС Поволжского округа: несвоевременная постановка объекта ОС на учет

Компания — собственник гостиницы с парковкой не согласилась с начислением налога на имущество за 2022 год в размере почти 36 млн руб. Инспекция сочла, что объект готов для эксплуатации и должен признаваться основным средством: объект был подключен ко всем коммунальным сетям, имел разрешение на ввод в эксплуатацию, а главное — часть помещений уже сдавалась в аренду крупному банку.

Компания настаивала на том, что объект не готов к эксплуатации:



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на имущество

- несмотря на разрешение на ввод, в здании продолжалась крупная реконструкция (надстройка четвертого этажа), и большая его часть была непригодна для использования;
- сдаваемая в аренду площадь составляла лишь 3,1% от общей площади здания;
- для приведения даже этой части в состояние, пригодное для эксплуатации, арендатору пришлось провести масштабные строительно-монтажные работы на сумму свыше 137 млн руб.

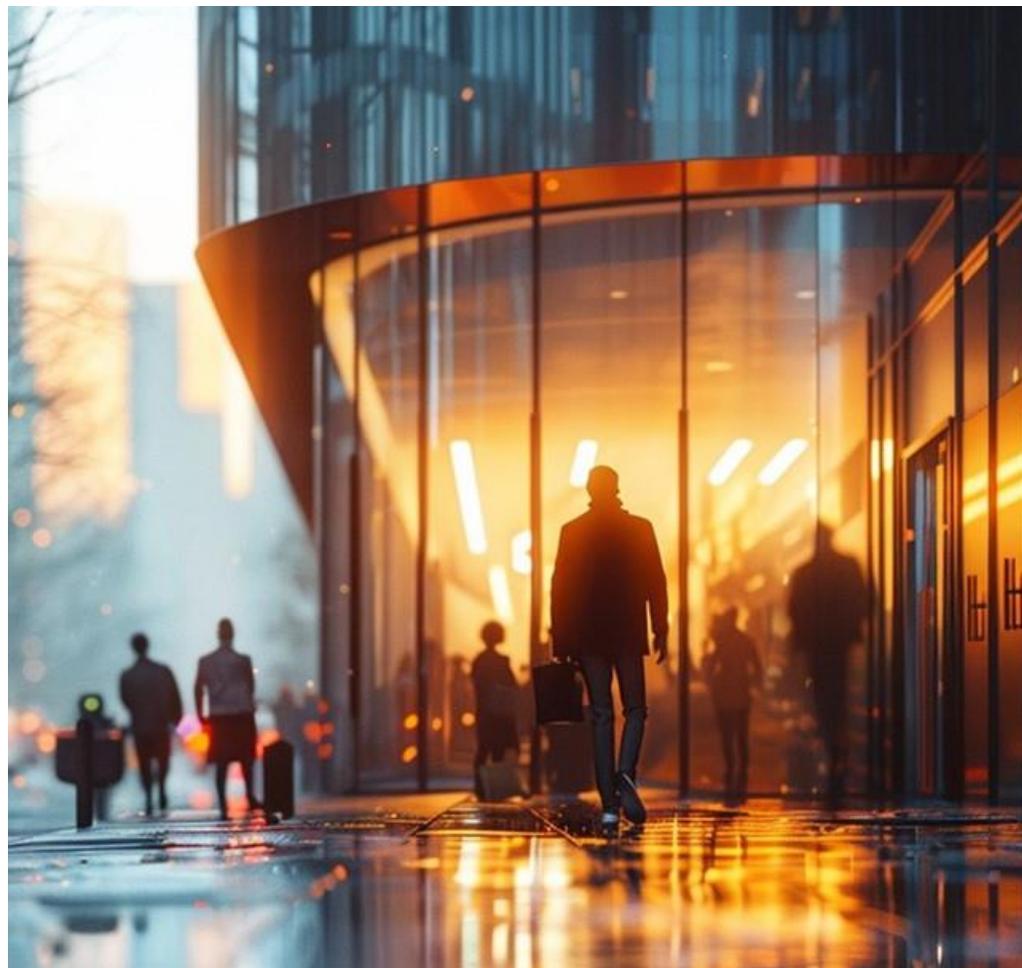
По мнению компании, объект являлся незавершенным капитальным строительством, а не основным средством.

Две первые инстанции поддержали налоговую инспекцию, кассация отправила дело на новое рассмотрение.

В частности, суд кассационной инстанции указал на наличие противоречивых результатов экспертизы — по делу были проведены три экспертизы, выводы которых кардинально расходятся: налоговая экспертиза признала объект готовым, а две другие (включая назначенную судом) — нет, за исключением небольшой сданной в аренду части.

Кассация сочла, что без устранения этих противоречий и полноценного исследования всех обстоятельств выводы о готовности объекта и его статусе являются преждевременными и необоснованными.

[Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20 августа 2025 года по делу № А12-16803/2024](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



9-й ААС: доначисление НДС при продаже объекта недвижимости через реализацию доли в уставном капитале

Компания внесла принадлежавшую ей недвижимость в уставный капитал новой, специально созданной дочерней организации.

Меньше чем через два месяца компания вышла из состава участников, продав свою 100%-ную долю в уставном капитале физическому лицу — одному из своих же акционеров. НДС при продаже доли в уставном капитале не уплачивался ввиду освобождения такой операции от налогообложения по правилам НК РФ.

Налоговая инспекция усмотрела в этой цепочке сделок искусственную схему по уходу от налогов — подмену продажи объекта недвижимости продажей доли в уставном капитале. Суды двух инстанций поддержали инспекцию:

- компания совершила ряд целенаправленных действий (создание дочерней фирмы, внесение имущества, последующая продажа доли) именно после того, как получила уведомление о предстоящей выездной налоговой проверке — это было сделано для того, чтобы избежать возможности обращения взыскания на активы компании;
- передача имущества не преследовала инвестиционных или деловых целей, таких как получение прибыли от деятельности нового общества;
- реализация доли (100%) в уставном капитале вновь образованного общества фактически маскирует реализацию имущества.

Важно отметить, что суд согласился с тем, что правонарушение было совершенно умышленно, ввиду чего штраф составил 40% от суммы неуплаченного налога.

[Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 19 августа 2025 года по делу № А40-25923/2025](#)

АС Воронежской области: вычет НДС со стоимости строительства автомобильной дороги, которая пока не используется в рамках налогооблагаемой деятельности

Компания в 2021 году построила участок автомобильной дороги на арендованном земельном участке. Соответствующие суммы входного НДС были предъявлены к вычету.

По итогам проверки налоговая инспекция отказала в вычете НДС. Инспекция утверждала, что построенный участок дороги не использовался для ведения деятельности, облагаемой НДС: дорога не была достроена, земельный участок имел разрешенное использование для сельхозпроизводства, а срок действия технических условий на присоединение к трассе истек. Изучив материалы дела, суд не согласился с доводами налоговой службы и встал на сторону компании, сделав следующие выводы:

- вычет НДС правомерен, если товары/работы/услуги были приобретены для осуществления облагаемых НДС операций, при этом не требуется, чтобы реализация (использование актива) произошла в том же налоговом периоде, что и затраты — важна цель приобретения, а не сиюминутный экономический эффект;
- компания представила договор 2024 года, согласно которому она получила значительный платеж от другой коммерческой организации за право присоединения к построенной дороге и разработку технических условий — это доказывало, что строительство дороги изначально имело реальную предпринимательскую цель;
- факт расположения дороги на арендованной земле не имеет правового значения для применения вычета.

[Решение Арбитражного суда Воронежской области от 14 августа 2025 года по делу № А14-2158/2023](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Земельный налог

8-й ААС: повышающий коэффициент для земель под застройку

Компания, специализирующаяся на аренде и управлении недвижимостью, владела несколькими десятками земельных участков с разрешенным видом использования «для индивидуального жилищного строительства» (ИЖС).

По итогам 2023 года налоговая инспекция рассчитала компании земельный налог, применив не только стандартную ставку в 1,5%, но и повышающий коэффициент 2. В результате сумма налога значительно увеличилась.

Компания утверждала, что повышающие коэффициенты (2 и 4) по закону должны применяться только к тем участкам под жилищное строительство, которые облагаются по льготной ставке 0,3%. Поскольку ее участки облагаются по максимальной ставке 1,5% (как используемые в рамках предпринимательской деятельности), то применение коэффициента, по ее мнению, незаконно и является взиманием двойной платы.

Компания посчитала, что это ставит ее в худшее положение по сравнению с владельцами участков с другим видом использования, и обратилась в суд с требованием признать действия налоговиков незаконными и пересчитать платежи.

Суд поддержал инспекцию, сделав следующие выводы:

- налоговая ставка (0,3% или 1,5%) зависит от категории земли и того, используется ли она в рамках предпринимательской деятельности; для коммерческих фирм, владеющих участками под ИЖС, ставка всегда составляет 1,5%;
- повышающий коэффициент (2) — это отдельная мера, которая применяется исключительно исходя из факта ведения жилищного строительства и его сроков; его применение не зависит от размера налоговой ставки.

[Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 13.08.2025 по делу № А70-25920/2024](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

АС Московского округа защитил правообладателя от судебной неустойки

Фабула

Между Департаментом городского имущества Москвы и ООО возникли разногласия из-за нецелевого использования арендованной земли. По результатам проведенных проверок выяснилось, что на земле с разрешенным видом «эксплуатация зданий производственного комплекса» ООО разместило кафе и магазины. Департамент обратился в суд с требованием обязать ООО использовать участки по назначению.

Позиция нижестоящих судов

Суды первой и апелляционной инстанций встали на сторону Департамента, обязав ответчика устранить нарушения, и назначили судебную неустойку.

Позиция вышестоящего суда

Арбитражный суд Московского округа [отменил](#) оба судебных акта. Кассация пояснила, что за нарушение вида разрешенного использования земли предусмотрена только административная ответственность.

Гражданско-правовые способы защиты в таких случаях неприменимы. Суд подчеркнул, что иные методы воздействия нарушат баланс интересов и законные права юридических лиц.

Таким образом, суд признал, что Департамент не мог заявить в суде требование обязать ООО устранить нарушения земельного законодательства и использовать участки в соответствии с разрешенным видом использования. Такое требование выходит за рамки гражданско-

правовых способов защиты. Соответственно, судебная неустойка тоже не могла быть назначена, поскольку основное требование было неправомерным.

ВС РФ: застройщик отвечает за дефекты жилого объекта даже в случае уступки прав требований по нему юридическому лицу при отсутствии гарантийного срока

Фабула

Застройщик передал жилой дом с земельным участком физическому лицу на основании договора купли-продажи. После 5 месяцев эксплуатации на панели дома появилась трещина, из-за которой возникло продувание углов конструкции по всей ее высоте.

Экспертиза выявила, что дефекты являются результатами некачественного выполнения работ при строительстве. Владелица дома направила застройщику требование о возмещении стоимости устранения недостатков, а также затрат на экспертизу.

Затем собственник дома заключила договор уступки прав требований с юридическим лицом. Компания обратилась в суд с соответствующим иском.

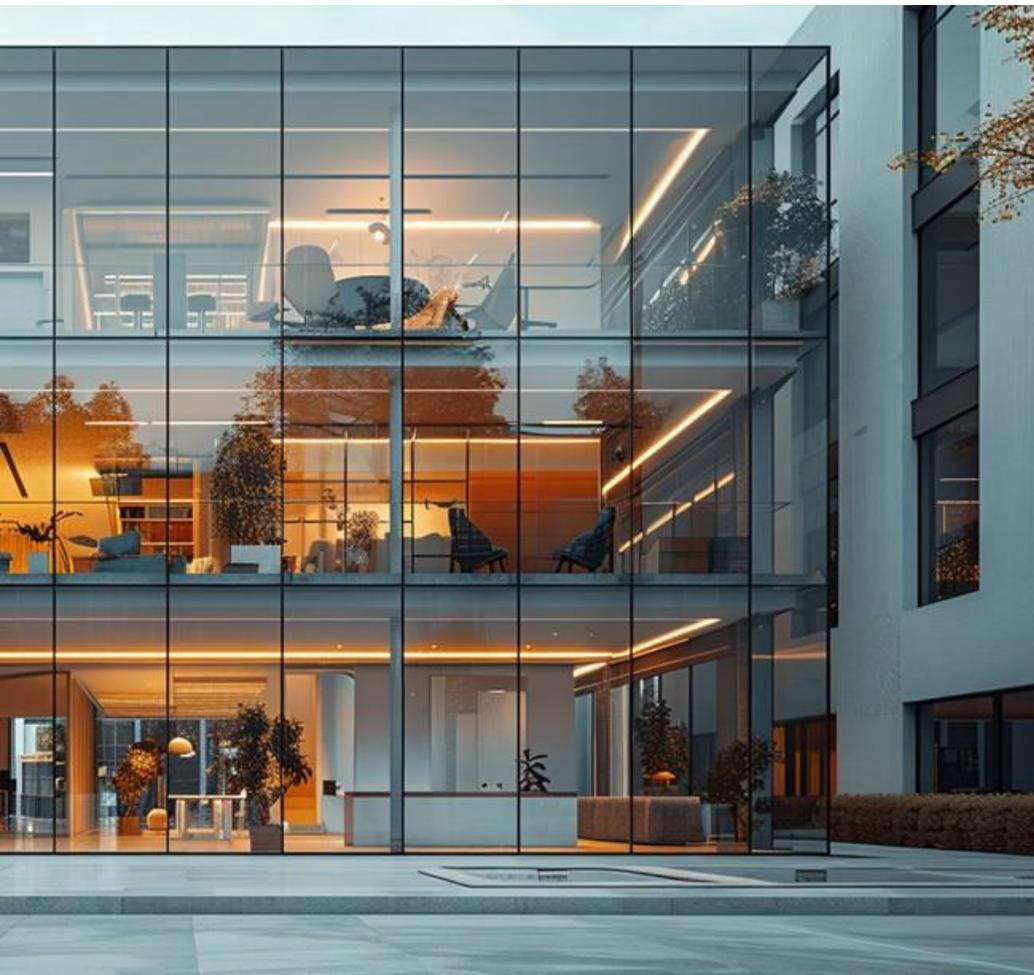
Позиция нижестоящих судов

Суды первой и апелляционной инстанций в иске отказали, посчитав, что двухлетний срок для предъявления претензий к продавцу, предусмотренный п. 2 ст. 477 ГК РФ, истек.



Судебная практика

Прочие вопросы



Позиция вышестоящего суда

ВС РФ отменил оба судебных акта, [указав](#), что:

- согласно п. 2 ст. 477 ГК РФ двухлетний срок — это не срок исковой давности, а период для выявления недостатков. Если дефекты обнаружены в течение этих двух лет, покупатель вправе обратиться в суд позже при условии доказательства даты их выявления;
- нижестоящие суды не выяснили, можно ли было выявить дефекты при приемке дома, а также не определили, когда покупатель фактически узнал о нарушении своих прав;
- к исковым требованиям потребителя, связанным с недостатками товаров, по которым гарантийные сроки или сроки годности не установлены, применяются общие сроки исковой давности.

Таким образом, отсутствие гарантийного срока в договоре купли-продажи не освобождает продавца от ответственности за строительные дефекты, выявленные в течение двух лет после передачи объекта.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Контактная информация



Юлия Крылова

Директор

Руководитель налоговой практики по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

ykrylova@delret.ru



Юрий Халимовский

Директор

Юридические услуги

yukhalimovskiy@delret.ru



Елизавета Миронова

Менеджер

Практика по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

emironova@delret.ru



Карина Кузьмина

Младший менеджер

Юридические услуги

kkuzmina@delret.ru



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



ДРТ

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»