

# ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ  
BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

## Актуальное для сектора недвижимости Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя, помогает достигать успеха  
Март 2026 года

Доверие  
и партнерство с **1990** года





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

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Содержание

## Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Статус налоговых и правовых инициатив

[Подробнее](#)

В Госдуму поступили поправки, которые ужесточают требования к рекламе объектов долевого строительства

[Подробнее](#)

Средства с эскроу-счетов предложили переносить в другой банк при рефинансировании

[Подробнее](#)

Правительство утвердило новое стратегическое направление в области цифровой трансформации строительства и ЖКХ до 2030 года

[Подробнее](#)

Росфинмониторинг утвердил минимальные пороги контролируемых сделок с недвижимостью

[Подробнее](#)

Минэкономразвития подготовило поправки к ГК, корректирующие правила одностороннего отказа от договоров

[Подробнее](#)

Группа депутатов от фракции «Справедливая Россия» внесла в Госдуму законопроект, предусматривающий повышение ставки налога на прибыль для личных фондов до 25%

[Подробнее](#)

РСПП предлагает расширить учет расходов застройщиков для сокращения налогов

[Подробнее](#)

Торговые центры добиваются сокращения налога на имущество на 70% для развлекательных зон

[Подробнее](#)

Минэкономразвития разработало законопроект, который позволит представителям бизнеса компенсировать расходы на строительство социальной инфраструктуры в рамках СЗПК

[Подробнее](#)

Налоговые органы стали чаще запрещать компаниям-должникам продавать имущество и пользоваться банковскими счетами после проверок

[Подробнее](#)

Президент подписал закон о внесении поправок, касающихся налогообложения дохода при передаче долей ООО

[Подробнее](#)

Минтруд прорабатывает инициативу об автоматическом возбуждении дел в отношении компаний, которые не отправляют в СФР сведения о своих сотрудниках

[Подробнее](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Содержание

## Изменения в законодательстве и новые законопроекты

---

Власти ОАЭ могут смягчить налоговые правила для уехавших экспатов из-за Ближневосточного конфликта

[Подробнее](#)

---

Изменены правила комплексного развития территорий

[Подробнее](#)

---

Срок для перевода сельскохозяйственных земель планируют увеличить

[Подробнее](#)

---

Земли заповедников будут изымать под строительство

[Подробнее](#)

---

Одобрен механизм упрощенного перевода сельскохозяйственных земель под агротуризм

[Подробнее](#)

---

Минстрой подготовил новые правила для комплексного развития территорий

[Подробнее](#)

---

Кадастровую оценку предложено проводить один раз в два года

[Подробнее](#)

---



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Содержание

## Разъяснения регулирующих органов

Минфин: налогообложение личных фондов

[Подробнее](#)

Минфин: налоговая база при увеличении доли участника общества за счет уменьшения размера уставного капитала

[Подробнее](#)

Минфин: устранение двойного налогообложения

[Подробнее](#)

Минфин разъясняет: отдельные вопросы обложения налогом на прибыль

[Подробнее](#)

Минфин: признание сомнительным долгом задолженности перед налогоплательщиком по уплате штрафов, пеней и иных санкций

[Подробнее](#)

Минфин: НДС и налог на прибыль при передаче прав на нежилые помещения (апартаменты) по ДДУ

[Подробнее](#)

НДС при получении инициатором инвестиционного проекта от инвестора денежных средств на финансирование создания (приобретения) объекта недвижимости

[Подробнее](#)

Минфин: НДС при передаче бюджетному учреждению неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества, произведенных с привлечением подрядных организаций

[Подробнее](#)

Минфин: НДС и налог на прибыль при предоставлении АО сервитута в целях строительства и эксплуатации объектов электросетевого хозяйства

[Подробнее](#)

Облагаются ли налогом на имущество стационарные инженерные системы торговых и деловых центров, если они учтены как отдельные инвентарные объекты?

[Подробнее](#)

Минфин: НДФЛ при погашении паев ПИФа путем выдела из имущества, составляющего ПИФ, доли в виде ценных бумаг и продаже полученных ценных бумаг

[Подробнее](#)

Минфин: зачет налога, уплаченного физическими лицами в недружественном иностранном государстве

[Подробнее](#)



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Содержание

## Судебная практика



ВС: вышестоящий налоговый орган вправе назначить повторную проверку в рамках контроля за деятельностью нижестоящей инспекции, даже если он сам принимал активное участие в первичной проверке

[Подробнее](#)

ВС РФ опубликовал обзор практики

[Подробнее](#)

АС Владимирской области: договор уступки долга признан фиктивным — на дату ликвидации первоначального кредитора должен быть учтен внереализационный доход

[Подробнее](#)

4-й ААС: проценты по кредитам, использованным для финансирования взаимозависимых лиц под более низкий процент

[Подробнее](#)

АС г. Москвы: право на зачет зарубежного налога

[Подробнее](#)

Занижение стоимости реализации прав на аренду по неконтролируемой сделке с взаимозависимыми лицом

[Подробнее](#)

Вычет НДС по объектам социальной инфраструктуры, которую по условиям СПИК компания должна построить и передать в государственную собственность

[Подробнее](#)

АС Волгоградской области: для целей ФСБУ 6/2020 справедливая и рыночная стоимость — не одно и то же

[Подробнее](#)

12-й ААС: исчисление налога на имущество в отношении объекта, строительство которого не завершено

[Подробнее](#)

АС Волгоградской области: ликвидационная стоимость должна определяться исходя из наиболее рационального варианта использования объекта после истечения срока его использования

[Подробнее](#)

АС Саратовской области: прекращение долга зачетом привело к появлению у бенефициара налогооблагаемого дохода

[Подробнее](#)

13-й ААС: нецелевое использование земельного участка

[Подробнее](#)

АС Северо-Западного округа: повышающий коэффициент для земель под ИЖС

[Подробнее](#)

Рекламные вывески, в отличие от информационных, можно разместить на фасаде здания только с согласия собственников

[Подробнее](#)

Выдачу разрешительной документации признали незаконной в связи с нарушением цели получения земельного участка

[Подробнее](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





## Статус налоговых и правовых инициатив

<p>Законопроект № <a href="#">1022048-8</a> Принят в первом чтении</p>	<p>Законопроект о переводе земель под сельский туризм</p> <p>Документом предлагается:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ввести упрощенный порядок перевода сельскохозяйственных земель, не занятых угодьями, в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов рекреационного назначения для строительства объектов сельского туризма;</li><li>• осуществлять перевод земель на основании документации по планировке территории без отдельного акта о переводе, срок рассмотрения которого сейчас занимает до двух месяцев;</li><li>• дать право Минсельхозу России согласовывать такую документацию.</li></ul> <p>Образовывать такие участки будут вправе только сельскохозяйственные товаропроизводители, а объекты должны соответствовать требованиям, которые установит Правительство РФ.</p> <p><a href="#">РБК</a></p>
<p>Законопроект № <a href="#">1138053-8</a> Принят в первом чтении</p>	<p>Законопроектом предложено отменить обязательные аудиторские проверки личных фондов</p> <p>Согласно действующему законодательству любые фонды (за исключением государственных внебюджетных, международных и организаций по управлению целевым капиталом), поступления которых за предыдущий год превысили 3 млн руб., обязаны проходить обязательный аудит.</p> <p>Документом предлагается исключить из нормы личные и оставить только общественно полезные фонды (например, занимающиеся благотворительной, образовательной или другой социальной деятельностью).</p> <p><a href="#">«Ведомости»</a></p>

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





## Статус налоговых и правовых инициатив

Законопроекты  
№ [1158407-8](#), [1158406-8](#)  
Приняты в первом чтении

Правительственный пакет законопроектов об изменении правил уплаты НДФЛ для иностранных работников

Первым законопроектом предусматривается обязанность по уплате фиксированного авансового платежа по НДФЛ для иностранных граждан, временно и постоянно проживающих в РФ и осуществляющих трудовую деятельность у физических лиц для личных, домашних и иных подобных нужд, не связанных с предпринимательством. Размер платежа составит 1 700 руб. за каждый месяц временного и/или постоянного проживания (временного пребывания) в России в налоговом периоде.

При наличии у иностранного гражданина детей в возрасте до 18 лет, а также иных находящихся на иждивении родственников размер уплачиваемого авансового платежа должен быть увеличен на 50% за каждого родственника. Законом субъекта также может быть установлен повышенный коэффициент, индексирующий данный платеж.

Вторым законопроектом предлагается скорректировать условия для миграционного патента, увеличить пороги заработной платы высококвалифицированных специалистов (ВКС) и внести другие системные изменения.

Например, предлагается поднять зарплатный порог для ВКС до 717 тыс. руб. для большинства категорий и до 358,5 тыс. — для специалистов, которые участвуют в создании и работе инновационного научно-технологического центра, являются научными работниками или преподавателями в вузах и государственных академиях наук, сотрудниками компаний — резидентов ОЭЗ или ИТ-компаний, медицинскими, педагогическими или научными работниками на территории международного медицинского кластера, сотрудниками компаний в Крыму и Севастополе, «Сколково» или в рамках федеральной территории «Сириус».

Напомним, что ранее представители бизнеса высказывали серьезные опасения касательно данной инициативы.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





## В Госдуму поступили поправки, которые ужесточают требования к рекламе объектов долевого строительства

Депутаты, подготовившие поправки, сообщили, что сложившаяся практика свидетельствует о систематическом расхождении между рекламными материалами застройщиков и фактическими характеристиками сдаваемых объектов.

По словам парламентариев, застройщики рекламируют детские сады, парковки, благоустроенные дворы, системы «умный дом», качественную отделку мест общего пользования, однако, впоследствии ни одно из этих обещаний не фигурирует в договоре долевого участия и не подлежит исполнению в судебном порядке.

В связи с этим разработанный [законопроект](#) предлагает установить перечень сведений, которые не могут быть включены в рекламу объектов долевого строительства. К таким сведениям предлагается отнести:

- сведения об объектах социальной, транспортной или иной инфраструктуры, размещение или строительство которых не предусмотрено проектной декларацией либо не обеспечено обязательствами застройщика, подтвержденными в соответствии с законодательством РФ;
- сведения о характеристиках объекта долевого строительства (площади, планировке, отделке, техническом оснащении, виде из окна и иных потребительских свойствах), не соответствующих проектной декларации;
- сведения о цене объекта долевого строительства или размере ежемесячного платежа по договору участия в долевом строительстве

без одновременного указания полной стоимости объекта, условий и срока рассрочки или кредитования;

- изображения, визуализации или описания внешнего вида, интерьеров мест общего пользования и придомовой территории, существенно отличающиеся от проектной декларации.

Также поправки предлагают закрепить право участника долевого строительства требовать возмещения убытков, причиненных распространением недостоверной рекламы.

*Источник: Бух.1С*

## Средства с эскроу-счетов предложили переносить в другой банк при рефинансировании

Группа депутатов внесла в Госдуму РФ [законопроект](#), предлагающий разрешить застройщикам переносить средства с эскроу-счета в банк, с которым заключен договор рефинансирования.

Сейчас застройщики не могут перенести средства со счетов эскроу из одного банка в другой и тем самым получить более выгодные условия в рефинансирующем банке.

На фоне текущей экономической ситуации, с которой столкнулись застройщики, предложенная мера может помочь им сохранить финансовую устойчивость.

*Источник: «Парламентская газета»*

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





## Правительство утвердило новое стратегическое направление в области цифровой трансформации строительства и ЖКХ до 2030 года

Главные цели — повышение производительности труда в рассматриваемых отраслях, сокращение длительности инвестиционно-строительного цикла, цифровизация административных процедур через отраслевые платформы.

Планируется создание не только узкопрофильных информационных систем, но и единых кросс-отраслевых решений. Они будут доступны для использования на платформе «ГосТех» всем регионам, что обеспечит единство подходов и экономию бюджетных средств.

Кроме того, на платформе «ГосТех» начнут работать отраслевые платформы «Управление строительством» и «Объекты коммунальной инфраструктуры», которые помогут перевести административные процедуры в электронный вид и сократить время реализации проектов.

Источник: [Гарант](#)

## Росфинмониторинг утвердил минимальные пороги контролируемых сделок с недвижимостью

Согласно [документу](#) размер суммы операции с наличными и безналичными денежными средствами, осуществляемой по сделке с недвижимым имуществом, при превышении которого такая операция подлежит обязательному контролю, составляет:

- для кредитных организаций и филиалов иностранных банков, через которые иностранные банки осуществляют деятельность на территории РФ, — 75 млн руб. либо сумму в иностранной валюте, эквивалентную 75 млн руб.;
- для организаций, оказывающих посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества, — 5 млн руб. либо сумму в иностранной валюте, эквивалентную 5 млн руб.

Требования вступили в силу 10 марта 2026 года.

Источник: *Бух.1С*

## Минэкономразвития подготовило поправки к ГК, корректирующие правила одностороннего отказа от договоров

Речь идет о так называемом принципе «бери или плати» — представители бизнеса, заключая между собой различные договоры, например, подряда или оказания услуг, могут предусмотреть определенную денежную выплату в случае отказа заказчика от договора.

В настоящее время существует неопределенность в вопросе о том, всегда ли предприниматель вправе отказаться от обязательств, не выплатив при этом полностью или частично заранее обещанных денежных сумм.

В тех случаях, когда применяется [пункт](#) ГК РФ о плате за отказ от договора, в судебной практике наблюдается тенденция снижения предусмотренной договором платы за отказ. Кроме того, судебная практика демонстрирует и неопределенность в вопросе о том, в каких именно обязательствах допустимо установление платы за односторонний отказ от исполнения обязательства.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



В связи с этим ведомство подготовило [законопроект](#), по которому стороны смогут договориться о плате за односторонний отказ, которая может быть **несоразмерна** тому, что получено либо причитается по обязательству. То же касается его одностороннего изменения договора.

Такую выплату можно будет предусмотреть на случаи, когда односторонний отказ **не связан с нарушением со стороны контрагента**.

Источник: [«Коммерсант»](#)

## Группа депутатов от фракции «Справедливая Россия» внесла в Госдуму законопроект, предусматривающий повышение ставки налога на прибыль для личных фондов до 25%

Авторы инициативы отметили существенный рост числа личных фондов за последние годы.

Год	Количество созданных личных фондов	Общая балансовая стоимость активов личных фондов
2022	4	520 млн руб.
2023	13	6,3 млрд руб.
2024	137	360 млрд руб.
2025 (май)	250	-

Депутаты отметили, что в 2025 году ставка налога на прибыль организаций была повышена с 20% до 25%, однако налоговая ставка для доходов личных фондов в размере 15% не изменилась.

В связи этим депутаты с целью обеспечения справедливого уровня налогообложения для всех налогоплательщиков предлагают установить для личных фондов ставку в аналогичном размере.

Правительство РФ в своем заключении отметило, что к личным фондам в общем случае применяется налоговая ставка в размере 25%. Ставка 15% применяется только при условии, что за отчетный (налоговый) период в общей сумме доходов фонда более 90% в совокупности составляют доходы, которые соотносятся с доходами физического лица, облагаемыми по ставке 13%/15%.

По этой причине законопроект необходимо существенно доработать.

Источник: [официальный сайт Госдумы РФ](#)

## РСПП предлагает расширить учет расходов застройщиков для сокращения налогов

Бизнес-сообщество выступило с инициативой учитывать в расходах девелоперов компенсации на строительство другим застройщикам, которые входят в ту же группу компаний в пределах одного региона.

Мера может улучшить финансовое положение девелоперов, которые сегодня испытывают трудности.

Источник: [Forbes](#)

## Торговые центры добиваются сокращения налога на имущество на 70% для развлекательных зон

Российский совет торговых центров (РСТЦ) обратился к председателю Госдумы РФ Вячеславу Володину, предложив поменять систему расчета налога на имущество для торговых центров.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Владельцы просят установить им дифференцированные налоговые ставки.

Для площадей, занятых неторговыми арендаторами, включая операторов развлекательных зон, представители бизнеса предлагают закрепить ставку на уровне 0,6%–0,75% от кадастровой стоимости.

Напомним, налог на имущество для торговых центров рассчитывается исходя из кадастровой стоимости.

Сейчас ставка налога для зданий стоимостью менее 300 млн руб. не может превышать 2%, выше этой суммы — 2,5%.

Источник: [«Коммерсант»](#)

## Минэкономразвития разработало законопроект, который позволит представителям бизнеса компенсировать расходы на строительство социальной инфраструктуры в рамках СЗПК

Авторы инициативы отметили, что действующее законодательство не предусматривает использования механизма СЗПК в качестве инструмента возмещения затрат инвесторов на создание объектов социальной инфраструктуры.

Законопроектом предусматривается возможность возмещения затрат инвесторов на создание и/или реконструкцию и/или капитальный ремонт объектов социальной инфраструктуры в рамках СЗПК, в том числе при последующей передаче таких объектов в государственную или муниципальную собственность.

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

## Налоговые органы стали чаще запрещать компаниям-должникам продавать имущество и пользоваться банковскими счетами после проверок

Как сообщают СМИ, в последнее время налоговые органы после проверок компаний стали чаще применять к ним обеспечительные меры — запрет на отчуждение движимого и недвижимого имущества и приостановку операций по банковским счетам.

Как правило, налоговые инспекции применяют обеспечительные меры из-за отсутствия у налогоплательщика активов, достаточных для уплаты доначисленных налогов. Рост использования таких мер стал следствием увеличения количества выездных налоговых проверок с конца 2024 года, когда под них попали фирмы, уличенные в связях с компаниями-однодневками.

Также фиксируется тенденция расширительного применения таких мер, включая взыскание недоимки с взаимозависимых с налогоплательщиком лиц.

Источник: [Forbes](#)

## Президент подписал закон о внесении поправок, касающихся налогообложения дохода при передаче долей ООО

Напомним, КС РФ прояснил порядок налогообложения передачи имущества выходящему из состава ООО участнику.

Проверялась конституционность пп. 5 п. 3 ст. 39, п. 1 ст. 41, п. 1 и 2 ст. 248, п. 1 и 2 ст. 249, а также п. 1 ст. 346.15 НК РФ.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



При рассмотрении дела КС РФ указал, что спорные нормы допускают произвольное разрешение вопроса о возникновении у ООО, применяющего УСН, дохода в случае передачи им имущества в счет выплаты действительной стоимости доли вышедшему из него участнику и, соответственно, произвольное определение размера налогооблагаемого дохода в этом случае.

В связи с этим КС РФ предписал внести изменения в НК РФ.

Подробнее об этом деле см. в нашем выпуске от [20 февраля 2025 года](#).

Законом вносится изменение в ст. 346.17 НК РФ.

Согласно поправкам при передаче (отчуждении) имущества ООО в счет выплаты действительной стоимости доли вышедшему из него участнику доходом налогоплательщика признается действительная стоимость доли, в счет получения которой было передано имущество, определяемая на день, следующий за днем отчуждения имущества (перехода права на него).

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

## Минтруд прорабатывает инициативу об автоматическом возбуждении дел в отношении компаний, которые не отправляют в СФР сведения о своих сотрудниках

В настоящий момент привлечение к ответственности за непредоставление сведений работает в два этапа. СФР фиксирует нарушение, передает данные в ГИТ, а та уже составляет протокол и выносит постановление.

На практике эта цепочка работает медленно, а срок давности по КоАП РФ всего год.

В связи с этим Минтруд России планирует проработать данный вопрос, чтобы автоматически привлекать работодателя к ответственности, без составления протокола.

Источник: [«Известия»](#)

## Власти ОАЭ могут смягчить налоговые правила для уехавших экспатов из-за Ближневосточного конфликта

Власти ОАЭ в частном порядке сообщили о планах позволить иностранным гражданам проводить больше времени за границей, не теряя при этом своего налогового статуса.

Экспатам необходимо будет присутствовать минимальное количество дней в году в ОАЭ для получения статуса налогового резидента.

Высокопоставленные чиновники Федеральной налоговой службы ОАЭ не планируют предоставлять общие (универсальные) освобождения, однако рекомендовали рассматривать заявки в индивидуальном порядке после завершения конфликта.

Источник: [Forbes](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



## Изменены правила комплексного развития территорий

23 марта 2026 года был опубликован федеральный [закон](#), который внес точечные изменения в ГрК РФ.

Теперь лица, принимающие решения о комплексном развитии территорий (КРТ), обязаны указывать в них расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности коммунальной, транспортной и социальной инфраструктурой, а также уровень их территориальной доступности для населения.

Если решение о КРТ принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату такого решения не определена в качестве территории, подлежащей КРТ, то в таком решении необходимо указать расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Таким образом, теперь инфраструктурное планирование становится частью финансовой модели проекта. Расчетные показатели и финансовые затраты должны закладываться в проект с момента концепции.

Фактически во многих регионах уже и на сегодняшний день наблюдалась ситуация, при которой инфраструктурные обязательства при реализации проектов были возложены на застройщика (в нормативном либо ненормативном порядке).

Данный закон в первую очередь направлен на обеспечение жителей новых кварталов застройки всей необходимой для жизни инфраструктурой еще с момента планирования проекта за счет застройщика.

## Срок для перевода сельскохозяйственных земель планируют увеличить

В Госдуму РФ внесли [законопроект](#) об увеличении срока рассмотрения заявок на перевод сельскохозяйственных земель в другие категории. Региональные власти предлагают увеличить срок с двух до четырех месяцев.

В настоящий момент в связи с недавними изменениями регулирования для осуществления такого перевода необходимо получение согласия высшего должностного лица субъекта РФ, внесение законодательной инициативы в региональный парламент и принятие закона субъекта. Для перевода земель сельскохозяйственных угодий дополнительно нужно получить заключение Минсельхоза России.

Авторы инициативы отмечают, что действующий в настоящее время двухмесячный срок не позволяет пройти все этапы процедуры. Региональные парламенты проводят заседания не чаще одного раза в три месяца, а рассмотрение законопроекта может занимать до 90 дней. На подписание и вступление закона в силу требуется еще 14 дней. Если необходимо заключение Минсельхоза России, то срок увеличивается еще на 20 дней.

Таким образом, законопроект фактически гармонизирует регулирование в соответствии с потребностями правоприменения: увеличенный четырехмесячный срок будет учитывать реальное время на все согласования и процедуры, что позволит заявителю пройти все этапы согласования в установленный срок.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





## Земли заповедников будут изымать под строительство

В первом чтении Госдумой РФ был принят [законопроект](#), позволяющий исключать земельные участки из состава особо охраняемых природных территорий (ООПТ) и строить на них объекты федерального значения.

Законопроект предусматривает три основания для изменения границ ООПТ:

- размещение объектов обороны и безопасности;
- строительство объектов федерального значения, то есть оказывающих существенное влияние на социально-экономическое развитие страны;
- необратимая утрата территорией охранного статуса из-за природных чрезвычайных ситуаций.

Размещение таких объектов на землях ООПТ будет разрешено только в исключительных случаях. Принимать решение будет специальная комиссия из депутатов, сенаторов, представителей администрации Президента РФ, Правительства РФ и ФСБ России.

Законопроект также предусматривает компенсационный механизм: лицо, которое разместит объект, обязано будет уплатить сборы на развитие ООПТ.

Депутаты Госдумы РФ отмечают, что законопроект не содержит четких критериев отнесения объектов к «федерально значимым», также не определено понятие «необратимой утраты» охранного статуса территории, что усложняет процесс отличия действительно значимого объекта от коммерческого проекта.

В настоящее время в законопроект вносятся поправки.

## Одобрен механизм упрощенного перевода сельскохозяйственных земель под агротуризм

В первом чтении был принят [законопроект](#) о введении механизма упрощенного перевода земель сельскохозяйственного назначения в рекреационные для строительства объектов сельского туризма.

Соответствующие изменения будут внесены в ЗК РФ и ГрК РФ, а также иные федеральные законы.

Новый порядок будет распространяться на участки, которые не относятся к сельскохозяйственным угодьям. На участках будет разрешено строить гостевые дома, туристические комплексы и другие объекты для приема туристов.

Основанием для перевода земель будут утвержденные документы территориального планирования или документация по планировке территории. Минсельхоз России получит право согласовывать такую документацию до ее утверждения региональными и муниципальными властями, проверяя соответствие планов целям развития сельского хозяйства и установленным требованиям.

Правительство РФ поручило авторам инициативы определить виды объектов капитального строительства для агротуризма и установить требования к ним, а также предусмотреть механизмы против злоупотреблений. В частности, необходимо проработать возможность обратного перевода участков в категорию сельскохозяйственных земель, если их не используют по назначению в течение установленного срока. Также поручено указать влияние законопроекта на доходы бюджетов всех уровней.

В случае принятия изменения вступят в силу 1 сентября 2026 года.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты



## Минстрой подготовил новые правила для комплексного развития территорий

Минстрой России подготовил [проект](#), направленный на уточнение механизма КРТ, реализующий программу обновления застройки на неэффективно используемых территориях, в частности, в кварталах с ветхим и аварийным жильем и в бывших промышленных зонах.

Основные изменения:

- увеличение максимального срока (до 90 дней), в течение которого может быть принято решение о КРТ жилой застройки после проведения общего собрания собственников МКД (ранее такой срок составлял 30 дней);
- инициировать общее собрание собственников должен орган власти, который подготовил решение в течение срока, не превышающего 10 дней после публикации проекта;
- решение об исключении многоквартирного дома (МКД) из КРТ может быть принято собственниками помещений только до проведения торгов на право заключения договора о КРТ. В настоящее время это возможно до утверждения документации по планировке территории, то есть уже после заключения договора. Если реализация КРТ происходит без результатов аукциона, то решение об исключении МКД из КРТ может быть принято до окончания установленного срока для проведения общего собрания собственников;
- при отсутствии данных о правообладателе объекта недвижимости в ЕГРН государственный орган должен инициировать поиск собственника. Если собственник выявлен не был, объект будет переходить в федеральную собственность по решению суда;

- договор о КРТ не может быть заключен с правообладателем линейного объекта и технологически связанного с ним иного объекта, а также инженерных сооружений коммунальной инфраструктуры (за исключением источников электро- и теплоснабжения, в отношении которых в законодательстве РФ установлен порядок вывода в ремонт и из эксплуатации).

По мнению ведомства, законопроект направлен на увеличение инвестиционной привлекательности механизма КРТ, а также должен способствовать устранению практических проблем при осуществлении данного механизма и сокращению сроков реализации проектов.

## Кадастровую оценку предложено проводить один раз в два года

Росреестр планирует реформировать систему государственной кадастровой оценки недвижимости. Ведомство [предлагает](#) проводить государственную кадастровую оценку недвижимости один раз в два года вместо текущих четырех лет. Оценка планируется проводить централизованно на базе Национальной системы пространственных данных (НСПД).

Росреестр отмечает, что четырехлетний период создает дисбаланс: кадастровая стоимость отрывается от реальных рыночных цен. Ведомство отмечает, что сокращенный срок способствует актуализации налоговой базы и арендных платежей.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Законопроект также вводит обязанность для оценщиков вносить отчеты о рыночной стоимости недвижимости в НСПД для того, чтобы государственные бюджетные учреждения использовали эти сведения для определения кадастровой стоимости. Однако в каком именно формате ими будут использоваться эти данные, документ не уточняет.

Оценке будут подлежать одновременно и земельные участки, и расположенные на них здания. Это должно исключить ситуации, когда старая кадастровая стоимость участка не соответствует новой стоимости построенного на нем объекта.

Вступление в силу изменений запланировано на 1 января 2028 года.



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





## Минфин: налогообложение личных фондов

Если учредитель (ИП, применяющий общую систему налогообложения) передает используемую в предпринимательской деятельности недвижимость в личный фонд и восстанавливает по ней НДС, то сам фонд принять этот НДС к вычету не может.

Письмо Минфина России от 6 февраля 2026 года № [03-03-06/1/8570](#)

## Минфин: налоговая база при увеличении доли участника общества за счет уменьшения размера уставного капитала

Согласно закону об ООО доля, перешедшая к обществу, должна быть в течение одного года распределена между всеми участниками пропорционально их долям либо предложена для приобретения участникам или третьим лицам (если это разрешено уставом).

Если в установленный срок доля не была распределена или продана, она погашается, а уставный капитал уменьшается на ее номинальную стоимость.

В этом случае номинальная стоимость долей оставшихся участников общества не меняется, а размер их долей увеличивается только за счет уменьшения размера уставного капитала общества.

По мнению ведомства, в данном случае дохода (экономической выгоды) у участника, чья доля увеличилась, не возникает.

Письмо Минфина России от 12 февраля 2026 года № [03-03-06/1/10420](#)

## Минфин: устранение двойного налогообложения

В некоторых случаях с дохода российских налоговых резидентов (физических и юридических лиц) от источников в Республике Казахстан может удерживаться налог у источника выплаты иностранной организацией — налоговым агентом.

В то же время СОИДН с Республикой Казахстан может предусматривать налогообложение этого дохода только в России.

В таких случаях российский налоговый резидент имеет право обратиться за возвратом налога, удержанного в Республике Казахстан.

Для возврата налога, удержанного в Республике Казахстан, российский резидент должен подать заявление в налоговый орган страны.

В этом заявлении есть раздел, который должен заполнить компетентный орган страны резидентства (Россия), подтверждая налоговый статус заявителя и право на применение СОИДН.

В России таким органом является ФНС России.

Для заполнения заявлений налогоплательщики должны обращаться в те территориальные налоговые органы, в которых они стоят на налоговом учете.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



*Правомерность принятия сумм налога, уплаченных за рубежом, к зачету*

Налоговый орган должен убедиться, что российский резидент уплатил налог с полученного в Республике Казахстан дохода.

Для этого анализируется ряд показателей налоговой отчетности (в письме указаны конкретные строки).

Если данные в отчетности расходятся или неясны, налоговый орган вправе запросить у организации уточняющие расшифровки.

Размер суммы, засчитываемой в уплату налога в России, не должен превышать размер суммы налога, исчисленной с данного дохода по ставке, предусмотренной соответствующим СОИДН.

Письмо ФНС России от 21 января 2026 года № [ШЮ-36-13/265@](mailto:ШЮ-36-13/265@)

## Минфин разъясняет: отдельные вопросы обложения налогом на прибыль

### Исчисление показателя Д2 для целей налогообложения дивидендов

Напомним, НК РФ содержит особые правила для исчисления налога с дивидендов, которые были получены от российских компаний.

Эти правила направлены на исключение многократного налогообложения дивидендов при движении по вертикальной цепочке владения.

Сумма налога, подлежащего удержанию из доходов налогоплательщика — получателя дивидендов, рассчитывается по следующей формуле:

$H = K \times CН \times (D1 - D2)$ , где:

где  $H$  — сумма налога, подлежащего удержанию;

$K$  — отношение суммы дивидендов, подлежащих распределению в пользу налогоплательщика — получателя дивидендов, к общей сумме дивидендов, подлежащих распределению российской организацией;

$CН$  — налоговая ставка;

$D1$  — общая сумма дивидендов, подлежащая распределению российской организацией в пользу всех получателей;

$D2$  — общая сумма дивидендов, полученных российской организацией в текущем периоде и предыдущих периодах за некоторым исключением, если они ранее не учитывались при определении суммы налога по этой формуле.

Минфин России напомнил, что показатель  $D2$  рассчитывается на момент распределения дивидендов в пользу всех получателей.

При этом учитываются все суммы дивидендов, полученные за период с момента предыдущего распределения дивидендов к моменту текущего.

Если на дату принятия решения о выплате дивидендов сумма полученных дивидендов ( $D2$ ) превышает общую сумму дивидендов, подлежащую распределению ( $D1$ ), то  $H$  (сумма налога, подлежащего удержанию) принимает отрицательное значение.

Следовательно, обязанность по уплате налога не возникает и возмещение из бюджета не производится.



При этом основания для повторного учета разницы между этими показателями отсутствуют.

Письмо Минфина России от 9 декабря 2025 года № [03-04-06/119502](#)

## Минфин: признание сомнительным долгом задолженности перед налогоплательщиком по уплате штрафов, пеней и иных санкций

С 1 января 2026 года задолженность по штрафам, пеням и иным санкциям [признается](#) сомнительным долгом для целей исчисления налога на прибыль, но только при одновременном соблюдении двух условий:

- она подтверждена решением суда;
- она возникла по договору, в рамках которого основная задолженность за реализованные товары, работы, услуги уже признана сомнительной.

Банки признают долги по процентам в составе сомнительной задолженности по специальным [основаниям](#) (абз. 2 п. 1 ст. 266 НК РФ).

В связи с этим, по мнению Минфина России, задолженность по штрафам и пеням, возникшая из долговых обязательств по процентам (если проценты признаны сомнительным долгом по абз. 2 п. 1 ст. 266 НК РФ), сомнительным долгом не признается.

Письмо Минфина России от 16 января 2026 года № [03-03-06/2/1652](#)

Источники: Клерк.Ру, Гарант

## Минфин: НДС и налог на прибыль при передаче прав на нежилые помещения (апартаменты) по ДДУ

Несмотря на отсутствие специальных правил, база по НДС в части таких операций определяется по аналогии с передачей прав на жилые помещения — как разница между ценой реализации имущественных прав с учетом налога и ценой их приобретения.

Что касается налога на прибыль, в данном случае налогоплательщик вправе уменьшить свои доходы на стоимость реализованных имущественных прав, в том числе на цену их приобретения и на сумму расходов, связанных с их приобретением и реализацией.

Письмо Минфина России от 16 декабря 2025 года № [03-07-11/122272](#)

## НДС при получении инициатором инвестиционного проекта от инвестора денежных средств на финансирование создания (приобретения) объекта недвижимости

ФНС России напомнила, что налогообложение по договору инвестирования зависит от условий такого договора.

Также ведомство сообщило о том, что с учетом позиции ВАС РФ в спорах по договорам инвестирования при строительстве необходимо установить правовую природу договоров и разрешать спор по правилам гл. 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») ГК РФ.

При этом вопрос квалификации договоров решается налоговыми органами в ходе проведения мероприятий налогового контроля с учетом конкретных обстоятельств.

Письмо ФНС России от 17 февраля 2026 года № [СД-28-3/37@](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





## Минфин: НДС при передаче бюджетному учреждению неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества, произведенных с привлечением подрядных организаций

Ведомство пояснило, что передача результатов таких работ по улучшению арендованного имущества, неотделимых без вреда для данного имущества, является объектом обложения НДС.

При этом суммы налога, предъявленные подрядными организациями при проведении ими работ, принимаются к вычету.

Что касается специальной [нормы](#), предусматривающей освобождение от НДС операций по безвозмездной передаче объектов основных средств государственным (муниципальным) учреждениям, то на передачу неотделимых улучшений она не распространяется.

*Письмо Минфина России от 24 декабря 2025 года № [03-07-11/125662](#)*

## Минфин: НДС и налог на прибыль при предоставлении АО сервитута в целях строительства и эксплуатации объектов электросетевого хозяйства

Минфин России разъяснил особенности исчисления налогов при получении компанией сервитута пользования земельными участками сроком на 49 лет с выплатой единовременного платежа за такой сервитут:

- если речь идет о сервитуте, предоставляемом государственными органами, то компания, выплачивающая вознаграждение за сервитут, выступает в роли налогового агента — она должна удержать НДС и перечислить его в бюджет;
- если речь идет о частном сервитуте, то НДС исчисляет сервитутодатель;
- вычет НДС у получателя сервитута возможен на общих условиях (из этого можно сделать вывод о том, что вычет делается сразу, а не частями в течение срока действия сервитута);
- в части налога на прибыль расходы в виде платы за сервитут списываются в течение срока действия сервитута, а если сервитут предоставлен на неограниченное время — распределяются на срок, определяемый налогоплательщиком самостоятельно.

*Письмо Минфина России от 4 декабря 2025 года № [03-07-11/117672](#)*

## Облагаются ли налогом на имущество стационарные инженерные системы торговых и деловых центров, если они учтены как отдельные инвентарные объекты?

Если само здание (торговый или офисный центр) облагается налогом исходя из кадастровой стоимости (включено в региональный перечень по ст. 378.2 НК РФ), то все его инженерные системы (отопление, вентиляция, электрика, пожаротушение, лифты и т. п.) автоматически входят в состав этого здания.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Даже если в бухгалтерском учете такие системы числятся как отдельные инвентарные объекты (основные средства), для исчисления налога на имущество они отдельно не учитываются.

Иными словами, они не облагаются по среднегодовой стоимости, а следуют судьбе здания — облагаются в составе его кадастровой стоимости.

Письмо ФНС России от 25 февраля 2026 года № [БС-36-21/1411@](#)

Источники: официальный сайт компании «Альта-Софт», Клерк.Ру, официальный сайт ФНС России

## Минфин: НДФЛ при погашении паев ПИФа путем выдела из имущества, составляющего ПИФ, доли в виде ценных бумаг и продаже полученных ценных бумаг

Ведомство пояснило, что в данном случае база по НДФЛ в отношении доходов, полученных в результате данных операций с ценными бумагами, определяется в общем [порядке](#), установленном НК РФ.

Так, из письма следует, что:

- при выделе паев (получение бумаг в натуре) формируется доход в натуральной форме, который определяется в размере рыночной стоимости полученных бумаг.

При продаже полученных бумаг база рассчитывается как доходы от продажи за вычетом расходов, в качестве которых учитываются суммы, с которых был уплачен налог при получении ценных бумаг. При осуществлении доверительным управляющим или брокером операций в

интересах налогоплательщика по погашению инвестиционных паев применяются следующие правила:

- если заявку на погашение паев подает брокер/доверительный управляющий и денежные средства зачисляются на его счет — налоговым агентом является такой брокер/доверительный управляющий;
- в остальных случаях налоговым агентом признается управляющая компания ПИФ.

Письмо Минфина России от 16 декабря 2025 года № [03-04-06/122330](#)

## Минфин: зачет налога, уплаченного физическими лицами в недружественном иностранном государстве

Напомним, 8 августа 2023 года указ о приостановлении действия СОИДН был подписан Президентом РФ.

Подробнее см. в нашем [специальном выпуске](#).

СОИДН не прекратили своего действия полностью, приостановка затронула только отдельные их статьи, в основном касающиеся льготных положений.

При этом положения о зачете налога продолжили действовать.

Зачет налога, уплаченного в иностранном государстве, возможен для налоговых резидентов РФ при соблюдении следующих условий:

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





## Разъяснения регулирующих органов

- иностранное государство официально не уведомяло о приостановлении действия договора (если такое уведомление получено, то зачет налогов, уплаченных в этом государстве, производится с учетом положений договора, которые сохраняют силу);
- налог уплачен в соответствии с положениями договора (если по договору доход должен облагаться только в РФ, то уплаченный за границей налог к зачету не принимается).

Вопрос о зачете решается индивидуально по каждому договору — с учетом перечня сохраняющих силу положений и официальных уведомлений иностранного государства.

*Письмо Минфина России от 3 октября 2025 года № [03-04-07/96092](#)*

Источники: Клерк.Ру, Гарант, Консультант Плюс



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Судебная практика

## Верховый Суд РФ

### **ВС: вышестоящий налоговый орган вправе назначить повторную проверку в рамках контроля за деятельностью нижестоящей инспекции, даже если он сам принимал активное участие в первичной проверке**

В отношении налогоплательщика (компания, занимающаяся строительной деятельностью) была проведена выездная налоговая проверка за 2021 год.

Причем проверка проводилась силами межрайонной инспекции, однако более половины проверяющих и координация мероприятий фактически осуществлялись сотрудниками регионального Управления ФНС России.

С результатами проверки (около 35 млн руб.) налогоплательщик не спорил, уплатив все в бюджет.

Впоследствии Управление ФНС России в рамках контроля за деятельностью нижестоящей инспекции назначило повторную выездную проверку **за тот же период и по тем же налогам**, причем по итогам этой проверки проверяющие выявили **куда более значительные нарушения** (почти 500 млн руб.).

Не дожидаясь окончания проверки и вынесения решения по ее итогам, компания обратилась в суд с требованием признать **незаконным само решение о назначении повторной проверки**, а также действия проверяющих в ее рамках.

Позиция компании сводилась к тому, что раз вышестоящий налоговый орган **фактически уже руководил и участвовал в первой проверке**, то у него не может быть оснований проводить повторную проверку «в порядке контроля за деятельностью инспекции».

Суды трех инстанций поддержали налогоплательщика, однако ВС РФ решил иначе.

ВС РФ, по сути, указал, что при соблюдении формальных критериев для назначения повторной проверки **порядок организации первичной проверки значения не имеет**.

Факт того, что вышестоящий налоговый орган активно участвовал в первичной проверке (более 50% проверяющих, координация мероприятий), сам по себе не лишает его права проводить повторную проверку в порядке контроля, поскольку ни НК РФ, ни практика высших судов не содержат запрета на такие действия.

ВС РФ также обратил внимание на то, что в случае несогласия компании с результатами повторной выездной налоговой проверки она может защитить свои права, в том числе путем оспаривания решения, принятого по ее итогам.

[Определение ВС РФ от 18 марта 2026 года по делу № А07-18520/9697](#)

### **ВС РФ опубликовал обзор практики**

ВС РФ опубликовал первый в 2026 году [обзор](#) практики (далее — Обзор). Ниже приведены важные позиции по вопросам недвижимости:

- Добросовестность ответчика не является основанием для отказа в истребовании земель, передача которых в частную собственность не допускается

Прокурор потребовал изъять у ответчика два земельных участка вблизи водохранилища, так как они оказались расположены в границах



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Судебная практика

## Верховый Суд РФ

береговой полосы и зоны санитарной охраны источников водоснабжения. ВС РФ указал, что приватизация земель в пределах береговой полосы прямо запрещена законом, а добросовестность приобретения не является основанием для отказа в истребовании таких участков (п. 1 Обзора).

- Гибель здания не влечет за собой признания сделки по его продаже недействительной

Собственница земельного участка оспорила цепочку сделок с разрушенными нежилыми строениями, расположенными на нем. ВС РФ указал, что прекращение права собственности на объект недвижимости в результате его гибели или уничтожения при наличии возникшего права на использование земельного участка, на котором он был расположен, не может служить безусловным основанием для признания договора купли-продажи объекта недвижимости недействительным (п. 2 Обзора).

- При определении кадастровой стоимости земельных участков их целевое назначение подлежит обязательному учету

Собственник земельных участков сельскохозяйственного назначения оспорил кадастровую оценку: бюджетное учреждение определило стоимость участка как расположенного в пределах промышленной зоны, проигнорировав документы о том, что участки являются пашнями и входят в состав сельскохозяйственных угодий. ВС РФ указал: вид угодий является обязательным ценообразующим фактором, а градостроительные регламенты на сельскохозяйственные угодья не распространяются. Суды, которые ориентировались на зонирование вместо целевого назначения, допустили ошибку (п. 35 Обзора).



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

**Судебная практика**

Контакты



### АС Владимирской области: договор уступки долга признан фиктивным — на дату ликвидации первоначального кредитора должен быть учтен внереализационный доход

Спор развернулся вокруг сложной реструктуризации внутригрупповых долгов, которая, по версии налоговой инспекции, была лишь прикрытием для ухода от уплаты налогов:

- единственный акционер завода (далее — акционер) принял решение направить часть чистой прибыли налогоплательщика на выплату дивидендов;
- затем стороны подписали соглашение о новации — обязательство по выплате дивидендов было заменено на беспроцентный заем со сроком погашения через 15 лет;
- спустя год акционер переуступил долг другой компании этой же группы (далее — новый кредитор);
- еще через три года акционер был ликвидирован;
- в том же году налогоплательщик привлек средства путем выпуска собственных векселей и сразу же направил их в адрес нового кредитора;
- затем новый кредитор перевел полученные средства на брокерский счет и впоследствии, по данным инспекции, они были обналичены (перечислены на счета огромного числа лиц с «неприметными» суммами платежей — до 75 тыс. руб.).

Налоговая инспекция, проанализировав эту цепочку, пришла к выводу о том, что **договор цессии 2018 года был фиктивным**, а значит, и **все последующие действия не имеют юридической силы**.

Среди доказательств о недействительности договоров:

- договор цессии от имени акционера был подписан лицом, которое не являлось директором этой компании уже почти год, причем само это лицо в ходе допроса заявило, что этот договор не подписывало;
- директор налогоплательщика, чья подпись также стояла на документе, заявил, что видит договор впервые;
- новый кредитор не рассчитался с акционером по договору уступки;
- в бухгалтерском учете нового кредитора отсутствовали записи о приобретении права требования;
- после ликвидации акционера новый кредитор не включил во внереализационный доход списание долга по оплате права требования.

Таким образом, по мнению инспекции, договор цессии носил формальный характер — **реальный кредитор не поменялся**.

В связи с этим, как указала инспекция, **на дату ликвидации акционера** (первоначального кредитора) налогоплательщик должен был провести списание кредиторской задолженности и отразить внереализационный доход в соответствующей сумме.

Суд согласился с инспекцией.

Интересно, что, помимо вменения дохода, инспекция также оспорила вычет процентов по векселям, которые были выпущены для привлечения средств, направленных новому кредитору.

Суд согласился с инспекцией и в этом вопросе, признав, что **погашение долга по фиктивному обязательству не может служить обоснованием для налогового учета процентов**.

# Судебная практика

## Налог на прибыль

Также суд отметил, что у налогоплательщика **в принципе отсутствовала экономическая обоснованность в досрочном погашении беспроцентного обязательства.**

[Решение АС Владимирской области от 3 марта 2026 года по делу № А11-14430/2023](#)

### 4-й ААС: проценты по кредитам, использованным для финансирования взаимозависимых лиц под более низкий процент

Компания привлекала кредиты по ставкам, привязанным к ключевой ставке ЦБ РФ (ключевая ставка плюс 1,6%–2,75%), а затем значительную часть этих средств направляла на выдачу беспроцентных займов и/или займов под более низкий процент своим взаимозависимым лицам.

Налоговая инспекция пришла к выводу о том, что проценты по привлеченным кредитам не могут учитываться в расходах, поскольку не связаны с деятельностью, направленной на получение дохода.

Более того, такие операции вели к заведомым убыткам, так как компания платила высокие проценты банку, не получая адекватного дохода от размещения этих средств.

Компания не согласилась с этими выводами и представила суду детальное обоснование своей кредитной политики:

- подавляющее большинство кредитных средств было направлено на финансирование основной деятельности (покрытие кассовых разрывов, выплату разовых платежей за право пользования новыми участками недр, участие в аукционах, на выплату заработной платы и пр.);

- один из привлеченных кредитов был связан с финансированием сделки по приобретению 100%-ной доли в другой компании, владеющей перспективным месторождением — составным элементом сделки было приобретение налогоплательщиком прав требования по процентному займу, в отношении которого затем было подписано соглашение об отмене начисления процентов.

Суд первой инстанции поддержал налогоплательщика, сделав следующие выводы:

- изменение условий возмездного займа новым кредитором на беспроцентный «не нивелирует экономическую обоснованность произведенных расходов в рамках управленческого решения», при этом налоговая инспекция не вправе оценивать целесообразность и эффективность бизнес-решений;
- в отношении кредитов, направленных на выдачу займов взаимозависимым лицам, компания представила достаточные доказательства (заявления на получение кредитов, реестры целевого использования кредитных денежных средств, платежные поручения) того, что кредиты были привлечены для финансирования собственной деятельности, а не для выдачи займов взаимозависимым лицам.

Суд апелляционной инстанции поддержал инспекцию.

В части займа, права требования по которому были приобретены в рамках сделки, суд отметил, что:

- цессия не меняет правовую природу договора займа — новый кредитор получает права в том объеме, в котором они существовали;



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Судебная практика

## Налог на прибыль

- изначально заем был процентным (8% годовых), решение нового кредитора сделать его беспроцентным не имеет разумного экономического объяснения;
- отсутствуют доказательства того, что переуступка права требования являлась обязательным условием по приобретению доли;
- длительное бездействие по возврату средств и отсутствие доходов от участия подтверждают, что сделка не была направлена на получение прибыли.

В остальной части суд не счел подтвержденным довод о том, что займы выдавались из чистой прибыли, а кредиты шли на текущую деятельность, поскольку анализ движения средств показал, что разделить денежные потоки невозможно — кредитные средства фактически субсидировали выдачу беспроцентных займов, увеличивая долговую нагрузку и создавая убытки.

[Постановление 4-го ААС от 2 марта 2026 года по делу № А78-1530/2024](#)

### АС г. Москвы: право на зачет зарубежного налога

В марте 2024 года банк подал уточненную налоговую декларацию по налогу на прибыль за 2022 год, отразив в ней сумму налога к уплате — 0 руб.

В этой декларации банк воспользовался правом на зачет налога, уплаченного за пределами России (механизм устранения двойного налогообложения, предусмотренный ст. 311 НК РФ).

Общая сумма заявленного к зачету иностранного налога составила 195 млн руб., причем в эту сумму вошли налоги, уплаченные в бюджеты

иностранных государств не только в 2022 году, но и в предыдущих периодах — 2020 и 2021 годах.

Налоговая инспекция в ходе камеральной проверки пришла к выводу, что банк нарушил порядок зачета.

Основания для претензий были следующими:

- в 2020 и 2021 годах, когда банк уплатил часть иностранного налога, его деятельность в России была убыточной, при этом если по итогам налогового периода у организации отсутствует обязанность по уплате налога на прибыль в России (налоговая база равна нулю из-за убытка), то и двойного налогообложения не возникает — зачет иностранного налога в таком периоде невозможен;
- зачесть иностранный налог можно только в том налоговом периоде, когда соответствующий доход был учтен при расчете налоговой базы в России — перенос этого права на другие (тем более будущие) периоды, когда появилась прибыль, не предусмотрен.

Инспекция исключила из зачета суммы, уплаченные за границей в 2020–2021 годах, что и привело к доначислению 78,8 млн руб. за 2022 год.

АС г. Москвы полностью согласился с доводами налоговой инспекции.

Интересно, что банк настаивал на том, что при расчете доначислений необходимо учесть часть уплаченного в 2022 году иностранного налога, которую банк заявил к зачету уже в 2023 году, однако суд с таким подходом не согласился. Суд отметил, что у налогового органа нет обязанности одновременно проверять декларации за разные периоды и автоматически переносить вычеты из одного периода в другой.

Корректировка обязательств — право и обязанность самого налогоплательщика путем подачи уточненных деклараций за конкретный период.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

# Судебная практика

## Налог на прибыль

От себя отметим, что позиция суда не нова и соответствует подходу, которого последовательно придерживается Минфин России (письма от 15 июня 2022 года № [03-03-06/1/56719](#), от 10 октября 2022 года № [03-03-06/1197497](#), от 28 декабря 2022 года № [03-0306/1/129017](#), от 29 января 2024 года № [03-08-13/6748](#)).

[Решение АС г. Москвы от 11 февраля 2026года по делу № А40-90462/25-99-591](#)

### Занижение стоимости реализации прав на аренду по неконтролируемой сделке с взаимозависимыми лицом

Компания приобрела на аукционе имущественный комплекс, включающий право аренды крупного земельного участка сельскохозяйственного назначения.

Спустя несколько месяцев компания переуступила право аренды этого же участника взаимозависимой организации, причем по цене в два раза ниже стоимости, указанной в отчете при первичном приобретении актива.

Налоговая инспекция провела камеральную проверку и пришла к выводу, что цена сделки была искусственно занижена с целью занижения налоговой базы по налогу на прибыль.

Для подтверждения своих подозрений о занижении цены инспекция назначила экспертизу, которая определила рыночную стоимость права аренды на дату сделки в размере 464,4 млн руб., что почти на 300 млн руб. больше цены, по которой права были уступлены.

Суд полностью согласился с доводами налоговой инспекции:

- право налоговой инспекции на контроль цен: суд отклонил довод компании о том, что налоговая не вправе была проверять цены в сделке между взаимозависимыми лицами, поскольку она не является контролируемой — территориальные налоговые органы наделены такими полномочиями в рамках камеральных и выездных проверок, если есть признаки получения необоснованной налоговой выгоды;
- доказанность занижения цены: суд признал заключение экспертизы, проведенной по инициативе налоговых специалистов, полным, объективным и достоверным (эксперт использовал сопоставимые данные по аналогичным земельным участкам в том же районе, что и спорный актив), в то же время отчет об оценке, на который ссылалась компания, был подвергнут критике (использованные в нем аналоги были признаны несопоставимыми, так как находились в других районах области с иными ценообразующими факторами);
- получение необоснованной налоговой выгоды: взаимозависимость сторон и значительная разница в цене (сделка была заключена почти в три раза ниже рыночной стоимости) свидетельствуют о том, что поведение компании было направлено исключительно на получение налоговой экономии в отсутствие разумных экономических причин.

[Постановление АС Поволжского округа от 18 марта 2026 года по делу № А57-30251/2024](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





### Вычет НДС по объектам социальной инфраструктуры, которую по условиям СПИК компания должна построить и передать в государственную собственность

Компания (крупный производитель минеральных удобрений) являлась стороной СПИК, заключенного с Минпромторгом России и властями региона.

В рамках СПИК компания взяла на себя обязательство не только создать промышленное производство, но и построить социальные объекты с последующей безвозмездной передачей их в муниципальную собственность.

Входной НДС со стоимости строительства таких социальных объектов (школы, детского сада и инженерных сетей) был предъявлен к вычету.

Налоговая инспекция с этим не согласилась — по ее мнению, строительство не связано с облагаемыми НДС операциями, ввиду чего права на вычет нет.

Суд первой инстанции поддержал выводы инспекции:

- статус объектов как социальных был определен задолго до спора — еще на этапе получения земельного участка под комплексную застройку в 2012 году, никакой неопределенности в части дальнейшего использования объектов не было;
- строительство объектов было обязательным условием не столько для производства продукции, сколько для реализации градостроительных норм и сохранения компанией статуса участника СПИК;
- поскольку операция по передаче объектов городу не облагается НДС, то и «входной» налог со строительства этих объектов не может быть предъявлен к вычету;

- право на применения 5%-ного барьера нет — эта норма касается операций, освобожденных от уплаты налога, однако в данном случае операции по передаче объектов в принципе не признаются объектом налогообложения, поэтому правило пропорции не действует;
- кроме того, правило 5% действует в отношении НДС по расходам, осуществленным одновременно для облагаемых и необлагаемых операций, в то время спорные объекты изначально и безальтернативно предназначены только для необлагаемой операции — безвозмездной передачи муниципалитету.

Суд не согласился с доводом о «широкой связи» расходов с деятельностью компании — производство удобрений никак не зависит от наличия школы или детского сада:

- даже если СПИК будет расторгнут из-за неисполнения социальных обязательств, компания лишится льгот, но не права заниматься производственной деятельностью;
- затраты на спорные объекты не формируют добавленную стоимость продукции, производимой обществом и реализуемой с уплатой НДС (что также подтверждается учетной политикой).

Компания пыталась сослаться на предыдущее решение налоговой инспекции (от 2018 года), в котором она разрешила вычет по ремонту дорог, также переданных городу.

Однако суд подчеркнул, что в том деле была установлена производственная необходимость (дороги использовались для доставки грузов на промышленную площадку), а в случае со школой и садом такая необходимость отсутствует.

От дальнейшего спора с инспекцией компания отказалась.

[Постановление 7-го ААС от 11 марта 2026 года по делу № А27-14013/2025](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



### АС Волгоградской области: для целей ФСБУ 6/2020 справедливая и рыночная стоимость — не одно и то же

Налоговый орган установил, что в 2022 году компания неправомерно занизила налоговую базу по налогу на имущество организаций.

Причиной занижения стали действия бухгалтерии при переходе на новый федеральный стандарт бухгалтерского учета (ФСБУ 6/2020 «Основные средства»).

В рамках перехода предприятие провело переоценку принадлежащих ему 22 объектов недвижимости (производственные цеха, склады, холодильники и другие постройки), значительно снизив их стоимость для целей налогообложения.

Налоговая инспекция в ходе проверки указала на следующие нарушения:

- компания использовала для переоценки основных средств показатель «рыночная стоимость», тогда как ФСБУ 6/2020 требует для этих целей ориентироваться на их «справедливую стоимость» — это разные экономические категории;
- предприятие опиралось на отчет сторонней оценочной компании, в котором целью оценки значилось «принятие управленческих решений», а не определение стоимости для бухгалтерского учета и налогообложения;
- компания установила нулевую ликвидационную стоимость для ряда объектов, мотивируя это их полным износом и тем, что затраты на демонтаж превысят доход от реализации материалов.

Суд, изучив материалы дела, в том числе заключения экспертизы, назначенной самой инспекцией, согласился с доводами налогового органа.

Ключевые выводы суда:

- существует разница между рыночной и справедливой стоимостью: рыночная стоимость — это цена на открытом рынке (продажа), справедливая стоимость (требуемая ФСБУ) — это цена, которую готов заплатить конкретный покупатель с учетом выгоды для него;
- оценщик, привлеченный компанией, проводил оценку для целей принятия управленческих решений, а не для целей применения ФСБУ;
- эксперты, привлеченные инспекцией, рассчитали именно справедливую стоимость объектов;
- признание ликвидационной стоимости, равной нулю, не обосновано, так как экспертиза показала наличие у объектов реальной ликвидационной стоимости (даже старые здания имеют ценность как металлолом или строительные материалы).

Интересно, что суд отклонил довод о том, что эксперты, привлеченные налоговой инспекцией, не осматривали объекты недвижимости.

Суд отметил, что экспертиза проводилась на ретроспективную дату (1 января 2022 года) и заключение было сделано на основе выписок из ЕГРН, технических паспортов и фотографий, что не противоречит федеральным стандартам оценки в подобных случаях.

[Решение АС Волгоградской области от 23 марта 2026 года по делу № А12-29284/2025](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



### 12-й ААС: исчисление налога на имущество в отношении объекта, строительство которого не завершено

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:

- 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, годное 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.

При новом рассмотрении суд снова поддержал инспекцию, сделав следующие выводы:

- определяющим критерием для признания объекта основным средством является его экономическая сущность и фактическая готовность к использованию, а не формальный акт ввода в бухгалтерский учет — наличие действующего договора аренды, оплата коммунальных ресурсов и реклама других помещений доказывали, что объект мог и фактически использовался для извлечения дохода;
- полученное налогоплательщиком разрешение на ввод в эксплуатацию и заключение государственного строительного надзора удостоверяют завершение строительства в соответствии со всеми требованиями и пригодность объекта для эксплуатации;
- требования будущих арендаторов по индивидуальной отделке помещений (возведение перегородок, разводка коммуникаций) не отменяют того факта, что само здание как инженерно-технический комплекс было готово к использованию.

Что касается экспертиз, то суд отдал предпочтение заключению экспертизы, проведенной по инициативе налогового органа, которое подтвердило пригодность здания к эксплуатации.

Заключения, представленные компанией, были отклонены, так как, по мнению суда, они оценивали соответствие объекта узким требованиям

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



под конкретное использование (как гостиницы), а не его общую готовность к эксплуатации и способность приносить доход.

[Постановление 12-го ААС от 5 марта 2026 года по делу № А12-16803/2024](#)

### АС Волгоградской области: ликвидационная стоимость должна определяться исходя из наиболее рационального варианта использования объекта после истечения срока его использования

Налоговая инспекция и налогоплательщик разошлись во мнениях по вопросу определения ликвидационной стоимости 24 объектов недвижимости:

- налогоплательщик определил ликвидационную стоимость исходя из цены стройматериалов, которые останутся после их гипотетического демонтажа;
- инспекция же сочла, что ликвидационная стоимость должна определяться исходя из цены возможной реализации самих объектов по истечении срока их использования (цена была определена экспертом).

Инспекция ссылалась на следующие факты:

- налогоплательщик установил сроки полезного использования зданий (например, 25 лет), которые значительно короче их нормативного срока службы (до 100–150 лет) — в такой ситуации рассчитывать на скорый демонтаж объектов некорректно;

- эксперт оценил ликвидационную стоимость объектов почти на 100 млн руб. выше, чем насчитал сам налогоплательщик;
- налогоплательщик не учитывал наилучший и наиболее эффективный вариант использования активов — например, одно из зданий недавно прошло реконструкцию, и выгоднее было бы его продать, а не сносить.

Суд встал на сторону инспекции, сделав следующие выводы:

- ликвидационная стоимость — это не просто стоимость «мусора» после сноса, это расчетная величина, основанная на профессиональном суждении о том, что компания получила бы в случае выбытия актива, который уже достиг конца срока полезного использования и находится в состоянии, характерном для этого конца;
- при оценке ликвидационной стоимости актива необходимо исходить из его наилучшего и наиболее эффективного использования — то есть того варианта (продажа, сдача в аренду, демонтаж и т. д.), который принесет компании максимальную выгоду с учетом реального состояния объекта, законов и финансовых возможностей;
- поскольку здания физически могут служить в четыре-шесть раз дольше, чем заложено в учете компании, нет никаких оснований полагать, что через 25 лет здания будут снесены — наиболее вероятный сценарий выбытия такого актива через продажу самого объекта;
- в одном из зданий была проведена масштабная реконструкция — для здания, в которое вложены значительные средства и которое находится в отличном состоянии, самым разумным способом выбытия в конце срока полезного использования будет не демонтаж, а продажа на открытом рынке;



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





# Судебная практика

## Налог на имущество

- заключение эксперта, проведенное по инициативе инспекции, является допустимым доказательством — экспертиза показала, что реальная стоимость активов (даже с учетом их «старения») гораздо выше, чем пытался представить налогоплательщик;
- попытка компании представить в суд альтернативную оценку, выполненную по ее же заказу, не опровергает выводы налоговой.

Суд также напомнил, что это уже не первый подобный спор между теми же сторонами.

Так, ранее, в деле № [A12-14285/2024](#) (за 2022 год), суды трех инстанций уже подтвердили правильность подхода налоговой к расчету налога на имущество с учетом ликвидационной стоимости по новым правилам ФСБУ 6/2020.

[Решение АС Волгоградской области от 16 марта 2026 года по делу № A12-30208/2025](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





### АС Саратовской области: прекращение долга зачетом привело к появлению у бенефициара налогооблагаемого дохода

В отношении компании, аккредитованной в качестве ИТ-организации, в мае 2022 года была назначена выездная налоговая проверка за период 2019–2021 годов.

По итогам проверки инспекция начислила более 106 млн руб. дополнительных налогов, при этом наиболее существенная сумма касается НДФЛ.

Инспекция пришла к выводу, что компания, являясь налоговым агентом, не исполнила обязанность по уплате НДФЛ с дохода, который фактически получил бенефициар группы в результате сложной многоступенчатой схемы с участием подконтрольных ему структур.

В частности, в ходе проверки были установлены следующие факты:

- бенефициар являлся контролирующим лицом для проверяемого налогоплательщика, еще одной российской компании (РусКо1), а также двух иностранных компаний (Хорватия и Британские Виргинские острова — ИнКо1 и ИнКо2);
- на протяжении нескольких лет бенефициар получал от РусКо1 крупные суммы в качестве беспроцентных займов — денежные средства использовались бенефициаром на личные нужды;
- у РусКо1 был долг по договору займа перед ИнКо2;
- между всеми участниками схемы были заключены договоры уступки прав требования (цессии), которые запустили процесс аннулирования долгов без реального движения денежных средств;

- ИнКо2 уступила налогоплательщику право требования к РусКо1;
- тут же ИнКо2 уступила бенефициару право требования долга за уступку к налогоплательщику;
- РусКо1 уступила налогоплательщику право требования к бенефициару;
- РусКо1 и налогоплательщик закрыли взаимный долг зачетом;
- налогоплательщик и бенефициар также закрыли взаимный долг зачетом.

В результате этих сделок все обязательства были формально прекращены — денежные средства, полученные бенефициаром от РусКо1 в виде займов, так и остались у него, а обязательства по их возврату были списаны.

Интересно, что впоследствии, после получения акта проверки, были предприняты действия, направленные на отмену операций по взаимозачету (оформлены соглашения о расторжении договоров уступки прав требования, сторнированы взаимозачеты, заключены новые договоры цессии с участием новых иностранных фирм).

Суд принял решение в пользу инспекции, сделав следующие выводы:

- сделки совершены формально, без намерения создать реальные правовые последствия: ни на одном этапе не произошло реального движения денежных средств, а единственной целью сделок было аннулировать реальную задолженность бенефициара и вывести его личные доходы из-под налогообложения;
- в момент подписания акта взаимозачета обязательства бенефициара перед налогоплательщиком были прекращены;

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Судебная практика

## НДФЛ и страховые взносы

- именно налогоплательщик (а не первоначальный заимодавец) был стороной по акту взаимозачета, поэтому именно он является источником выплаты дохода и был обязан исчислить, удержать и уплатить НДФЛ;
- последующие действия по расторжению договоров уступки/соглашений о зачете суд счел направленными исключительно на преодоление результатов налоговой проверки («расторжение» уже исполненных сделок не имеет правового основания).

В деле есть и другие эпизоды.

[Решение АС Саратовской области от 26 февраля 2026 года по делу №А57-18844/2024](#)



Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





### 13-й ААС: нецелевое использование земельного участка

Компания являлась собственником земельного участка в Санкт-Петербурге с разрешенным использованием «для размещения многоквартирного дома».

В 2024 году налоговая инспекция провела перерасчет земельного налога за 2020–2023 годы, применив не пониженную ставку, а максимальную — 1,5%.

На что ссылался налогоплательщик:

- участок приобретен для реализации проекта по строительству жилого дома, что подтверждает его целевое назначение;
- задержки с началом строительства были вызваны объективными причинами, в том числе пандемией;
- наличие на участке старого нежилого здания, подлежащего сносу, не меняет цель использования земли;
- к участку должна применяться пониженная ставка, а в случае задержки строительства — повышающие коэффициенты к этой льготной ставке, а не переход на максимальную ставку в 1,5%.

Суды трех инстанций согласились с правомерностью примененной инспекцией ставки 1,5%.

Суды поддержали выводы инспекции о том, что земельный участок фактически используется не для жилищного строительства, а для иных предпринимательских целей, на что указывает длительное владение участком (с 2009 года) при отсутствии разрешения на строительство и использование существующего нежилого здания для хозяйственной деятельности.

Суд подчеркнул, что определяющим фактором является не формальный вид разрешенного использования, а фактическое использование участка.

Одним из наиболее острых стал вопрос о возможности перерасчета налога за 2020 год в 2024 году.

Первые две инстанции согласились с правомерностью перерасчета, а кассация отправила этот эпизод на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении суд поддержал налогоплательщика:

- п. 2.1 ст. 52 НК РФ устанавливает четкое правило: перерасчет земельного налога возможен не более чем за три налоговых периода, предшествующих году, в котором налогоплательщику направляется уведомление;
- перерасчет в 2024 году налога за 2020 год нарушает установленный законом лимит — в 2024 году ФНС России могла пересчитать налог только за 2021, 2022 и 2023 годы.

Таким образом начисления за 2020 год были отменены.

[Постановление 13-го ААС от 24 марта 2026 года по делу № А56-57288/2024](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



# Судебная практика

## Земельный налог

### АС Северо-Западного округа: повышающий коэффициент для земель под ИЖС

В 2024 году налоговый орган провел перерасчет земельного налога за 2020–2023 годы в отношении 15 земельных участков в Сестрорецке, принадлежащих компании.

Участки имели виды разрешенного использования: под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), размещение жилых домов и для рекреационных целей.

Первоначально налог уплачивался компанией по льготным ставкам (0,01% и 0,05%), однако инспекция решила применить ставку 1,5% (максимальную для коммерческого использования земель) и дополнительно повышающие коэффициенты 2 и 4, предусмотренные для случаев, когда жилье не вводится в эксплуатацию длительное время.

В результате налог оказался исчислен по эффективным ставкам 3% и 6%.

Инспекция настаивала, что:

- компания использовала участки в предпринимательской деятельности, следовательно, льготная ставка 0,3% для земель под жилье к ней неприменима (с 2020 года такие ограничения действуют для организаций);
- поскольку на двух участках строительство не велось, а один использовался не по назначению, должны применяться повышающие коэффициенты;
- НК РФ не ограничивает период перерасчета, поэтому доначисления возможны даже за 2020–2021 годы.

Суд поддержал компанию, сделав следующие выводы:

применение повышающих коэффициентов 2 и 4 одновременно со ставкой 1,5% приводит к исчислению налога по ставкам 3% и 6%, что прямо противоречит п. 1 ст. 394 НК РФ и п. 3 ст. 3 НК РФ (налоги должны иметь экономическое основание и не быть произвольными);

перерасчет за 2020–2021 годы был произведен в 2024 году, тогда как предельный срок направления уведомлений по этим периодам истек;

на восьми земельных участках еще в 2014–2016 годах были построены и введены в эксплуатацию жилые дома — они сохранили статус земель, занятых жилищным фондом, что исключало применение ставки 1,5%.

[Постановление АС Северо-Западного округа от 17 марта 2026 года по делу № А56-120213/2024](#)

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



### Рекламные вывески, в отличие от информационных, можно разместить на фасаде здания только с согласия собственников

#### Фабула

Предприниматель разместил на фасаде здания вывеску с названием спортивного зала и салона красоты. Муниципалитет выдал разрешение на ее размещение, но жильцы дома согласия не давали. Управляющая компания обратилась в суд с требованием демонтировать конструкцию, сославшись на то, что под ней скапливаются влага и мусор.

#### Позиция нижестоящих судов

Три инстанции отказали в иске, посчитав вывеску информационной и достаточным наличие разрешения администрации.

#### Позиция ВС РФ

ВС РФ с таким подходом не согласился и [направил](#) дело на новое рассмотрение, указав на необходимость проведения строительно-технической экспертизы. Также судьи отметили, что квалификация вывески как рекламной или информационной, размещение которой является обязательной в соответствии с требованиями законодательства о защите прав потребителей, должна осуществляться на основании ее содержания и соответствия требованиям указанных правовых актов.

Напомним, что КС РФ [указал](#), что собрание собственников не вправе запрещать информационные вывески, иначе ведение бизнеса зависело бы от воли жильцов.

### Выдачу разрешительной документации признали незаконной в связи с нарушением цели получения земельного участка

#### Фабула

В 2011 году местная администрация предоставила в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения для организации сельскохозяйственной ярмарки. Участок предоставили по процедуре для целей, не связанных со строительством, что подтвердил районный суд в том же году — участок предназначался для организации временного места продажи сельскохозяйственной продукции.

В 2020 году предприниматель, к которому перешло право аренды, обратился за разрешением на строительство капитального двухэтажного здания ярмарки. Администрация выдала разрешения на строительство и на ввод в эксплуатацию. Предприниматель зарегистрировал право собственности на здание, выкупил участок, разделил его на два участка, а впоследствии инициировал перевод земли из категории сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности.

Комитет по управлению государственным имуществом попытался оспорить выданные разрешения — по его мнению, администрация выдала их с нарушением процедур.

#### Позиция нижестоящих судов

Нижестоящие суды решили, что разрешения законны, а избранный способ защиты не восстановит права комитета при наличии зарегистрированного права собственности.

Изменения  
в законодательстве  
и новые законопроекты

Разъяснения  
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





# Судебная практика

## Неналоговые споры

### Позиция ВС РФ

ВС РФ [напомнил](#), что до 2015 года действовали разные процедуры предоставления земли для строительства и для целей, не связанных со строительством. Для строительства требовалось согласование схем размещения объектов либо проведение торгов. Для других целей применялась упрощенная процедура, как в данном споре. Кроме того, договор аренды не предусматривал возможность строительства капитального объекта на участке.

Администрация при выдаче разрешения на строительство обязана проверить документы на соответствие разрешенному использованию участка, что в данном случае сделано не было. Предприниматель использовал участок не по целевому назначению, установленному договором аренды, а администрация это не проверила.

ВС РФ подчеркнул, что несоблюдение процедуры предоставления участка для строительства посягает на публичные интересы и права потенциальных участников торгов. Признание разрешений незаконными восстановит нарушенные интересы — это важно для дальнейшего решения судьбы объекта и участка, поэтому комитет выбрал надлежащий способ защиты.

С учетом этих разъяснений дело вернули на новое рассмотрение в первую инстанцию.



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](mailto:ykrylova@delret.ru)



**Анастасия Матвеева**

**Директор**

Юридические услуги

[amatveeva@delret.ru](mailto:amatveeva@delret.ru)



**Елизавета Миронова**

**Менеджер**

Практика по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости

[emironova@delret.ru](mailto:emironova@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»