

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ
BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное для сектора недвижимости Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя,
помогает достигать успеха
Октябрь 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

Статус налоговых и правовых инициатив

[Подробнее](#)

Минфин опубликовал ОННП на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов

[Подробнее](#)

Введен запрет на закупку аудиторских и консультационных услуг у российских компаний под контролем иностранных лиц

[Подробнее](#)

В Нижегородской области предложили провести эксперимент с гостевыми домами

[Подробнее](#)

Минэкономразвития предлагает урегулировать вопрос определения доли косвенных участников ЭЗО, которые структурировали свое владение через иностранные трасты и личные фонды, при этом не являясь их контролирующими лицами

[Подробнее](#)

ФНС обновила ряд форм, включая 3-НДФЛ, декларацию по налогу на прибыль и расчет налогового агента

[Подробнее](#)

Расширен перечень объектов, которые разрешено располагать на государственных или муниципальных землях

[Подробнее](#)

Придорожные полосы: новые правила согласования строительства

[Подробнее](#)

Правила оценки изымаемых сельскохозяйственных земель будут пересмотрены

[Подробнее](#)

Минстрой подготовил проект, запускающий работу системы сбора данных о состоянии многоквартирных домов

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Разъяснения регулирующих органов

Минфин: требования к первичным документам

[Подробнее](#)

Минфин: о налоге на прибыль в отношении поступлений в имущество личного фонда

[Подробнее](#)

Порядок предоставления сведений по налогу на имущество и транспортному налогу для участников СЗПК

[Подробнее](#)

Минфин разъясняет: определение финансового результата при выделении активов из ПИФа

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Судебная практика

АС г. Москвы: убыток от продажи долей в капитале дочерних компаний, которые принадлежали налогоплательщику более пяти лет, не может уменьшать общую базу по налогу на прибыль

[Подробнее](#)

АС Московского округа: списание незавершенного строительства на расходы

[Подробнее](#)

АС Республики Марий Эл: момент признания дохода в виде экономии застройщика

[Подробнее](#)

13 ААС: приобретенные услуги по управлению дочерним обществом не связаны с облагаемой НДС деятельностью — вычет входной НДС нельзя

[Подробнее](#)

АС Волгоградской области: занижение базы по налогу на имущество в связи с некорректным применением ФСБУ 6/2020

[Подробнее](#)

АС Волгоградской области: исчисление налога на имущество при обесценении основных средств

[Подробнее](#)

9-й ААС: возврат переплаты по налогу на имущество (пересмотр кадастровой стоимости)

[Подробнее](#)

АС Московского округа: подтверждение сноса объекта

[Подробнее](#)

АС Центрального округа: дивиденды не учитываются при определении порога по доходам для МСП

[Подробнее](#)

ВС РФ выпустил новый обзор практики

[Подробнее](#)

Смена кадастрового номера не влечет за собой автоматического прекращения договора аренды

[Подробнее](#)

Договор аренды расторгли, а залог остался: кассация разъяснила, когда прекращается залог земельного участка при долевом строительстве

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Статус налоговых и правовых инициатив

<p>Законопроект № 1026190-8 Принят в первом чтении</p>	<p>Законопроект, включивший в себя множество налоговых инициатив Среди ключевых новелл:</p> <ul style="list-style-type: none">• повышение ставки НДС;• сокращение ИТ-льгот;• повышение тарифов страховых взносов для представителей МСП;• снижение порога по доходам плательщиков УСН для перехода на уплату НДС;• расширение доступности налогового мониторинга и многие другие. <p>Подробнее см. в нашем специальном выпуске. Также напоминаем, что ранее Комитет по бюджету и налогам одобрил проект и дал свои рекомендации.</p>
<p>Федеральный закон от 27 октября 2025 года № 381-ФЗ</p>	<p>Закон о ратификации обновленного соглашения с Китаем о защите инвестиций Соглашение было подписано в Москве в мае 2025 года. В обновленном соглашении предусматривается запрет дискриминации инвесторов, а также компенсация ущерба, вызванного экспроприацией инвестиций, и механизмы разрешения споров. К примеру, документ устанавливает возможность передачи спора между инвестором и государством, на территории которого осуществлены инвестиции, в международные арбитражи.</p>
<p>Федеральный закон от 27 октября 2025 года № 386-ФЗ</p>	<p>Закон о налоговых льготах для реализации новых инвестиционных проектов на Курильских островах Сейчас организации, зарегистрированные на территории Южно-Курильского, Курильского или Северо-Курильского округа после 1 января 2022 года, освобождены от уплаты налога на прибыль и имущественных налогов (транспортного, земельного, налога на имущество) на 20 лет с момента регистрации, но не позднее 31 декабря 2046 года. Кроме того, такие организации уплачивают пониженные страховые взносы в размере 7,6%. Законом расширено право применения соответствующих льгот. Так, льготами смогут воспользоваться вновь создаваемые юридические лица, образованные организациями и/или их взаимозависимыми лицами, владеющими не менее чем 50% доли участия в другом участнике, ранее потерявшем право на преференцию, либо в другой организации, зарегистрированной на территории Курильских островов. Условие для получения льгот — реализация нового инвестиционного проекта, соответствующего критериям, установленным Правительством РФ, и одобренного президиумом Правительственной комиссии по вопросам социально-экономического развития Дальнего Востока. Кроме того, организации, зарегистрированные на территории Курильских островов после 1 января 2022 года и применяющие УСН, а также перешедшие с УСН на ОСН, смогут уплачивать пониженные страховые взносы в размере 7,6%.</p>

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Минфин опубликовал ОННП на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов

В документе подведены итоги реализации бюджетной и налоговой политики в 2024–2025 годах, приведены условия исполнения бюджетной и налоговой политики в 2026–2028 годах, а также определены ее основные направления на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов.

Ключевые цели налоговой политики в плановом периоде будут направлены на:

- повышение справедливости налогообложения;
- усиление стимулирующей функции налоговой системы;
- улучшение качества администрирования с сопутствующим облегчением административной нагрузки для налогоплательщиков и повышением собираемости налогов.

Со следующего года предлагается пакет мер, направленный на содействие формированию справедливой конкурентной среды и «обелению» экономики:

- снижение порога доходов для налогоплательщиков, применяющих УСН, при превышении которого возникает обязанность по уплате НДС с 60 до 10 млн руб.;
- введение обязанности для организаций с выплат руководителям исчислять страховые взносы исходя из величины МРОТ в случае осуществления им выплат ниже данной величины;
- ускоренная индексация акцизов на «вредное» потребление;

- повышение эффективности льгот по уплате страховых взносов за счет их отраслевой приоритизации и увеличение финансовой отдачи от таких льгот;
- повышение базовой ставки НДС на 2%;
- донастройка налогообложения отраслей, использующих природную ренту;
- совершенствование института налогового мониторинга;
- совершенствование института учета лиц в налоговых органах.

Стоит отметить, что данные меры нашли свое отражение в [осеннем пакете](#) налоговых поправок.

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

Источник: *официальный сайт Минфина России*

Введен запрет на закупку аудиторских и консультационных услуг у российских компаний под контролем иностранных лиц

Правительство РФ [подписало](#) постановление о запрете закупок аудиторских и консультационных услуг у российских лиц, аффилированных с иностранными лицами.

Запрет на закупку аудиторских и консультационных услуг у иностранных лиц уже предусмотрен [постановлением Правительства РФ](#). Теперь он распространится также на закупку таких услуг у российских лиц, находящихся под иностранным контролем или влиянием.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Введенный запрет применяется при осуществлении государственных закупок и закупок отдельными видами юридических лиц в отношении российских компаний, имеющих иностранных лиц в составе участников (учредителей) либо в числе лиц, владеющих более чем 10% акций или долей в уставном (складочном) капитале соответствующей российской компании.

Теперь у таких организаций нельзя закупать аудиторские услуги, услуги по финансовым консультациям, услуги в области бухгалтерского учета, услуги в области налогового консультирования и некоторые другие услуги.

Решение не распространяется на компании из государств — членов ЕАЭС.

Источник: официальный сайт Минфина России

В Нижегородской области предложили провести эксперимент с гостевыми домами

Нижегородскую область [предлагается](#) включить в перечень регионов, на территории которых будут проводить эксперимент по созданию механизма специального правового регулирования деятельности по предоставлению услуг гостевых домов.

Напомним, в России с 1 сентября проводится эксперимент по легализации гостевых домов в индивидуальном жилье. В частности, жилой дом должен пройти квалификацию гостевого дома, ему должен быть присвоен соответствующий статус средства размещения. После этого дом будет внесен в единый реестр объектов классификации в туристской индустрии, в ином случае дом не может быть использован в качестве гостевого.

Источник: официальный сайт Госдумы РФ

Минэкономразвития предлагает урегулировать вопрос определения доли косвенных участников ЭЗО, которые структурировали свое владение через иностранные трасты и личные фонды, при этом не являясь их контролирующими лицами

Действующий механизм может не давать «достоверно» определить долю косвенного участия в ЭЗО лиц, которые являются участниками, бенефициарами или учредителями иностранных трастов и личных фондов, если они не являются контролирующими лицами таких структур в понимании налогового законодательства.

Например, такое возможно при структурировании владения акциями ЭЗО через дискреционные трасты, в которые доли каждого из бенефициаров не фиксируются. В итоге вступление в прямое владение долями в ЭЗО может оказаться невозможным, а неисполнение этого требования, в свою очередь, может стать основанием для привлечения к административной ответственности.

В связи с этим ведомство подготовило законопроект, устанавливающий специальный трехступенчатый порядок определения доли в таких случаях.

Минэкономразвития России [предлагает](#) прописать для подобных случаев специальный порядок. При отсутствии возражений доверительного управляющего траста доли определяются согласно праву на получение активов такой структуры. Если такой вариант невозможен — исходя из вклада каждого косвенного участника ЭЗО в имущество, переданное трасту. Если и это невозможно — доли будут считаться равными. При этом определенное по этой методике распределение долей можно будет оспорить в суде.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Законопроект может упростить вступление в прямое владение для лиц, владеющих ЭЗО через трасты. Однако есть и вопросы к механизму — например, основания для расчета доли по первому и второму вариантам (право на активы, величину вклада) необходимо подтвердить письменным заключением доверительного управляющего, что может быть затруднительно, если он отказывается сотрудничать.

Источник: «Коммерсант»

ФНС обновила ряд форм, включая 3-НДФЛ, декларацию по налогу на прибыль и расчет налогового агента

3-НДФЛ

Обновление формы связано с изменениями, вступившими в силу с 1 января 2025 года, включая введение пятиступенчатой шкалы НДФЛ.

Новая форма применяется начиная с декларирования доходов за 2025 год.

Налоговый расчет доходов, выплаченных иностранным организациям, и удержанных налогов

Обновление формы также связано с изменением законодательства, в том числе с установлением срока уплаты налога у источника с доходов иностранного лица в виде вторичной корректировки — не позднее уплаты налога на прибыль за период, в котором соответствующий доход был получен иностранным лицом.

Новая форма применяется для представления налогового расчета за период 2025 года.

Декларация по налогу на прибыль

Форма декларации **дополнена** новым листом 05.1, предназначенным для отражения операций с цифровой валютой.

Обновленная форма применяется начиная с отчетности за 2025 год.

Источник: *официальный интернет-портал правовой информации*

Расширен перечень объектов, которые разрешено располагать на государственных или муниципальных землях

10 октября 2025 года вступило в силу **постановление** Правительства РФ, дополняющее перечень видов объектов, которые разрешено располагать на государственных или муниципальных землях без предоставления участков и установления сервитутов. В частности, в указанный перечень были добавлены:

- любые нестационарные кафе, за исключением объектов в лесном фонде;
- временные сооружения и конструкции для культурных мероприятий, для размещения которых не требуется разрешение на строительство;
- площадки, оборудованные для хранения снежных масс в зимний период.

Порядок и условия размещения таких объектов устанавливают субъекты РФ.

Источник: *официальный интернет-портал правовой информации*

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Придорожные полосы: новые правила согласования строительства

Правительство РФ утвердило новый [порядок](#) согласования строительства и реконструкции объектов в придорожных полосах автомобильных дорог.

Документ детализирует процедуру согласования для застройщиков, которые планируют строить или реконструировать в придорожной полосе объекты дорожного сервиса — гостиницы, мотели, кемпинги, объекты общественного питания и торговли, станции технического обслуживания, автомобильные заправки.

Для получения согласия необходимо:

- заявление с данными о параметрах объекта, месте его размещения относительно автомобильной дороги — с указанием километра, метра начала и окончания участка, стороны размещения, а также с указанием перечня запланированных работ и сроков;
- схема размещения объекта с отображением границ полосы отвода, придорожных полос и планируемого примыкания к автомобильной дороге, если это предусмотрено проектом.

Заявление можно подать на бумаге или в электронной форме.

Владелец дороги рассмотрит документы и примет решение в течение 30 календарных дней. В согласовании будут указаны технические требования и условия, обязательные для исполнения при строительстве.

Постановление устанавливает три основания для отказа: отсутствие полномочий у владельца дороги, несоответствие объекта требованиям закона об автомобильных дорогах и несоответствие заявления установленным требованиям. Отказывать по другим основаниям запрещено.

Если застройщик получил отказ, он может обжаловать его в досудебном порядке путем направления жалобы владельцу дороги с указанием обжалуемых действий и доводов несогласия, а также приложением всех первоначальных документов. Владелец дороги обязан рассмотреть жалобу и принять мотивированное решение в течение 15 календарных дней.

Владельцы объектов, которые были размещены до вступления постановления в силу, смогут продолжать их содержание и ремонт без согласования. Снос таких объектов не требуется. Положение не применяется к объектам, строительство которых было начато до 27 сентября 2025 года или ведущемуся по разрешению, выданному до этой даты.

Постановление вступит в силу 1 марта 2026 года и будет действовать шесть лет — до 1 марта 2032 года.

Источник: официальный интернет-портал правовой информации

Правила оценки изымаемых сельскохозяйственных земель будут пересмотрены

Госдума РФ в первом чтении приняла [законопроект](#) об изменении оценки стоимости изымаемых сельскохозяйственных земель. Правительство РФ поддержало нововведения, однако указало на необходимость их доработки.

В настоящее время начальную цену изъятого участка на публичных торгах определяют по рыночной или кадастровой стоимости. Последнюю можно использовать, если результаты государственной оценки утвердили не

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



позднее пяти лет до даты принятия решения о проведении торгов. Способ определения цены устанавливается в решении суда об изъятии участка.

Законопроект предполагает использование только кадастровой стоимости. Правительство РФ указало, что нужно уточнить формулировку: начальной ценой должна быть кадастровая стоимость, которую внесли в ЕГРН и которая действует на дату публикации извещения о проведении торгов. Такое изменение способствует соблюдению прав собственников земельных участков.

Авторы проекта объяснили такие изменения тем, что рыночная стоимость изымаемого участка нередко оказывается значительно выше кадастровой, что затрудняет его приобретение на торгах, а также влечет за собой уплату повышенного земельного налога.

Авторы указывают на вариативность при использовании рыночной стоимости, что делает возможным вынесение судебного решения об определении начальной цены на основании завышенной рыночной оценки стоимости земельного участка, представленной недобросовестным собственником. Кроме того, недобросовестный владелец может оспорить кадастровую стоимость после выявления нарушений и установить ее в размере рыночной.

Целью нововведений является вовлечение в оборот земель сельскохозяйственного назначения и повышение их рационального использования.

В случае принятия закон вступит в силу со дня его официального опубликования.

Источник: официальный сайт Госдумы РФ

Минстрой подготовил проект, запускающий работу системы сбора данных о состоянии многоквартирных домов

Минстрой России внес в Правительство РФ [проект](#) постановления, предусматривающий запуск системы сбора данных о состоянии многоквартирных домов (МКД).

Проект предполагает введение технической паспортизации жилищного фонда, объектами которой будут являться:

- жилые дома и жилые помещения в МКД;
- нежилые помещения и/или машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью МКД.

Технический паспорт будет содержать описание местоположения, количественных и качественных характеристик и технического состояния объекта, в том числе сведения о технических характеристиках и состоянии отдельных элементов строительных конструкций, а также систем инженерно-технического обеспечения МКД.

Предоставлять данные в государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) будут:

- органы местного самоуправления;
- застройщики;
- собственники помещений;
- товарищества собственников жилья;
- управляющие и ресурсоснабжающие организации.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Изменения в законодательстве и новые законопроекты

Информация об объектах будет предоставляться в форме выписки из ГИС ЖКХ дома на безвозмездной основе.

По мнению авторов проекта, новация позволит иметь достоверную информацию о составе жилья, его состоянии, стоимости объектов, изменении этих показателей и поможет избежать ситуаций, когда капитальный ремонт проводится в домах, фактически подлежащих признанию аварийными.

Система актуализированных данных направлена на:

- минимизацию злоупотреблений, связанных с сокрытием информации о признании дома аварийным или ограниченно работоспособным;
- упорядочение выполнения обязанностей по капитальному ремонту, реализации осмотров и ремонту общего имущества МКД управляющими и ресурсоснабжающими организациями.

Благодаря паспортам собственники жилья смогут принимать более обоснованные решения о текущем и капитальном ремонте, а региональные операторы — рациональнее планировать расходы на программы капитального ремонта.

В случае принятия постановление вступит в силу 1 марта 2026 года.

Источник: федеральный портал проектов нормативных правовых актов



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Минфин: требования к первичным документам

Для целей налогового учета первичный учетный документ должен соответствовать требованиям ст. 252 НК РФ и Федерального закона № 402-ФЗ. При этом ошибки в первичных учетных документах, не препятствующие налоговым органам при проведении налоговой проверки идентифицировать продавца, покупателя товаров (работ, услуг), имущественных прав, наименование товаров (работ, услуг), имущественных прав, их стоимость и другие обстоятельства документируемого факта хозяйственной жизни, обуславливающие применение соответствующего порядка налогообложения, не являются основанием для отказа в принятии соответствующих расходов в уменьшение налоговой базы по налогу на прибыль.

[Письмо Минфина России от 1 сентября 2025 года № 03-03-06/1/84992](#)

Источник: Клерк.Ру

Минфин: о налоге на прибыль в отношении поступлений в имущество личного фонда

Принимая во внимание то, что личный фонд гражданским законодательством отнесен к некоммерческим организациям (НКО), целевой характер поступлений может определяться для него уставом НКО или специальными нормами гражданского законодательства, регулирующими деятельность такого НКО. Соответственно, целевой характер поступлений в имущество личного фонда определяется не коммерческим или некоммерческим характером операций, а целевым

назначением полученных средств, установленных передающей стороной, в том числе согласуясь с уставом личного фонда.

Расходы, осуществленные за счет целевых средств, не учитываются в расходах, уменьшающих налогооблагаемую прибыль, в соответствии с общими правилами учета целевых поступлений и обязанностью ведения отдельного учета ([п. 17 ст. 270](#) НК РФ).

При этом в связи с наличием специальной нормы в [п. 1.1 ст. 277](#) НК РФ для имущества, полученного личным фондом от учредителя, формируется налоговая стоимость и может быть учтена в уменьшение доходов при его реализации.

Следует отметить, что приобретение НКО имущества за счет средств, не являющихся целевыми поступлениями (поступление таких средств не связано с применением положений [п. 2 ст. 251](#) НК РФ), формирует налоговую стоимость такого имущества в общеустановленном порядке и учитывается при расчете налогооблагаемой прибыли.

[Письмо Минфина России от 1 сентября 2025 года № 03-03-06/1/84966](#)

Источник: Клерк.Ру

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

СЗПК: налог на имущество и транспортный налог

Порядок предоставления сведений по налогу на имущество и транспортному налогу для участников СЗПК

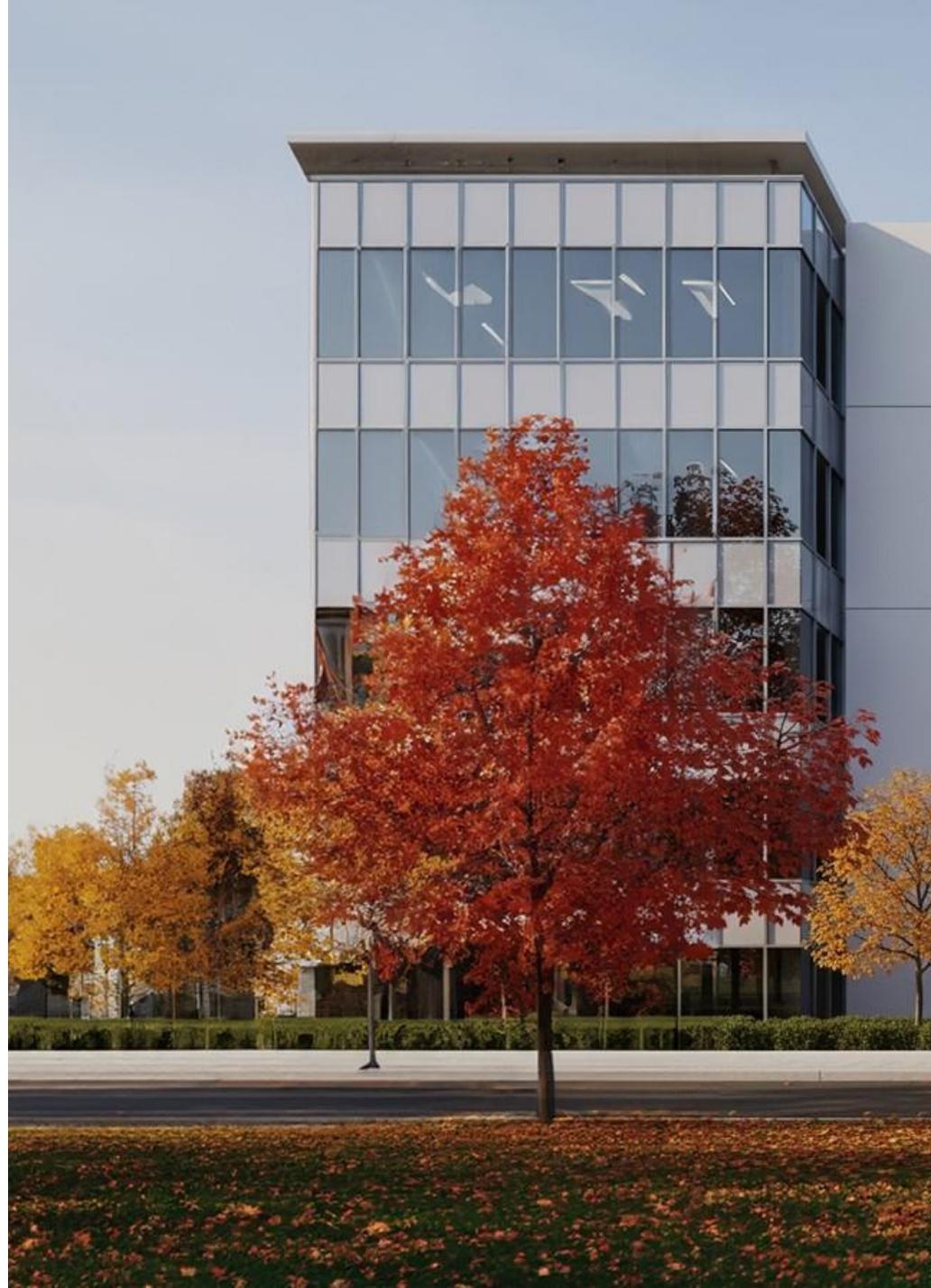
В соответствии с типовой формой СЗПК на компанию — участника соглашения возложена обязанность по ежегодному представлению до **30 апреля** в налоговый орган по месту своего нахождения детализированных сведений о суммах **налога на имущество организаций** и **транспортного налога**, которые были начислены и фактически уплачены в отчетном году.

Эти данные необходимо предоставлять **по каждому объекту**, используемому для реализации инвестиционного проекта.

ФНС России пояснила, что компания-участник может самостоятельно сформировать отчет в удобной для нее форме и направить эти сведения в налоговый орган на бумажном носителе или в электронном виде по своему усмотрению, руководствуясь общим порядком представления документов, так как специальная обязательная форма и формат не утверждены.

Письмо ФНС России от 18 марта 2025 года № [БС-2-21/4154@](#)

Источник: Гарант



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

НДФЛ

Минфин разъясняет: определение финансового результата при выделении активов из ПИФа

Согласно [п. 13 ст. 214.1 НК РФ](#) в случае обмена паев одного ПИФа на паи другого, а также выдачи налогоплательщику управляющей компанией инвестиционных паев дополнительного фонда при его формировании финансовый результат по данным операциям не определяется до момента реализации/погашения инвестиционных паев, полученных в результате обмена/конвертации или выдачи.

При реализации/погашении инвестиционных паев, полученных налогоплательщиком в результате такого обмена/конвертации, в качестве документально подтвержденных расходов налогоплательщика признаются расходы на приобретение инвестиционных паев, которыми владел налогоплательщик до их обмена/конвертации.

При реализации/погашении инвестиционных паев дополнительного фонда, полученных налогоплательщиком при его формировании, и инвестиционных паев ПИФа, из которого осуществлено выделение активов, расходами на приобретение этих инвестиционных паев признается их стоимость, определяемая в [установленном порядке](#).

Управляющая компания, осуществляющая доверительное управление имуществом ПИФа, из которого производится выделение активов в дополнительный фонд, обязана по запросу налогоплательщика предоставить ему информацию о стоимости выделяемых активов и чистых активов ПИФа, из которого осуществляется выделение активов.

Такая информация должна быть предоставлена на последнюю дату определения стоимости чистых активов ПИФа, предшествующую дате выделения активов.

Письмо Минфина России от 20 мая 2025 года № [03-04-05/49100](#)

Источник: Клерк.Ру



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

АС г. Москвы: убыток от продажи долей в капитале дочерних компаний, которые принадлежали налогоплательщику более пяти лет, не может уменьшать общую базу по налогу на прибыль

В 2020 году компания продала доли участия в уставном капитале двух дочерних компаний с убытком.

Этот убыток был учтен компанией в составе косвенных расходов, уменьшающих общую базу, облагаемую по ставке 20%.

По мнению налоговой инспекции, поскольку компания владела проданными долями более пяти лет, она должна была применить к соответствующим операциям льготную ставку налога на прибыль в размере 0% и учесть все сопутствующие доходы/расходы в рамках этой отдельной налоговой базы.

В связи с этим вычет убытка в общей базе был оспорен.

Суд поддержал инспекцию, сделав следующие выводы:

- НК РФ обязывает налогоплательщиков вести отдельный учет доходов и расходов по операциям, к которым применяются разные налоговые ставки — убыток от операций, облагаемых по ставке 0%, не может быть смешан с прибылью от деятельности, облагаемой по стандартной ставке 20%;
- спорная льгота предназначена для освобождения от налогообложения прибыли от долгосрочных инвестиций, она не предназначена для создания инструмента по уменьшению налога с других видов доходов компании за счет убытков от продажи долей.

[Решение АС г. Москвы от 3 октября 2025 года по делу № А40-139265/25-183-996](#)

АС Московского округа: списание незавершенного строительства на расходы

Российское общество — нефтеперерабатывающий завод — понесло затраты на строительство установки для глубокой переработки нефти и на приобретение соответствующей лицензии.

Эти расходы учитывались на счете 08 «Капитальные вложения», формируя стоимость объектов незавершенного строительства.

Затем общество прекратило строительство в связи с выявлением более эффективной технологии и списало стоимость лицензии и ликвидированных объектов в расходы по налогу на прибыль.

По итогам выездной проверки налоговый орган пришел к выводу, что списание расходов неправомерно:

- расходы формируют первоначальную стоимость не введенных в эксплуатацию и не принятых к учету в качестве объектов основных средств, а расходы по счету 08 не учитываются в целях налогообложения (п. 5 ст. 270 НК РФ);
- налогоплательщик имеет право учесть в составе расходов только затраты на непосредственную ликвидацию объектов незавершенного строительства и иного имущества, монтаж которого не завершен (пп. 8 п. 1 ст. 265 НК РФ);
- затраты не направлены на получение дохода.

Суды двух инстанций приняли решение в пользу налогоплательщика, однако суд кассационной инстанции направил дело на новое рассмотрение.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

При новом рассмотрении суд первой инстанции поддержал налогоплательщика:

- налогоплательщики осуществляют экономическую деятельность самостоятельно на свой риск и вправе самостоятельно и единолично оценивать ее эффективность и целесообразность;
- КС РФ и ВС РФ неоднократно обращали внимание на недопустимость оценки экономической целесообразности понесенных налогоплательщиком расходов — экономическая оправданность расходов предполагается, если они понесены налогоплательщиком в его собственных интересах;
- НК РФ не содержит закрытого перечня расходов, которые могут быть учтены, при этом одним из условий для вычета расходов является их производственное назначение для осуществления деятельности, направленной на получение дохода;
- невозможность дальнейшего использования объекта незавершенного строительства либо нецелесообразность дальнейшего строительства сама по себе не опровергает направленность расходов на получение доходов;
- таким образом, стоимость незавершенного строительства может быть учтена на основе базовых положений НК РФ (ст. 252 НК РФ) при наличии экономической обоснованности и документального подтверждения, причем вне зависимости от вида, стадии готовности и характеристик объекта незавершенного строительства, цели его создания и/или причин, обусловивших его ликвидацию до ввода в эксплуатацию;

- прямой запрет на вычет расходов на формирование стоимости амортизируемого имущества (п. 5 ст. 270 НК РФ) необходимо рассматривать в совокупности с нормами о начислении амортизации (ст. 256–259.2 НК РФ) — такой запрет сам по себе не препятствует учету данных расходов исходя из разумного предположения о том, что налогоплательщик в итоге создаст основное средство и будет постепенно погашать его стоимость через амортизацию;
- в учете расходов на незавершенное строительство может быть отказано только в том случае, если они продолжали осуществляться, несмотря на то что экономическая целесообразность создания основного средства уже очевидно отсутствовала;
- фактический период несения расходов на создание амортизируемого имущества не имеет значения — иными словами они вычитаются в периоде ликвидации объекта незавершенного строительства, налоговые органы не вправе ссылаться на то, что такие затраты следовало вычитать в период их принятия к учету;
- налогоплательщик представил документальные доказательства (многочисленные приказы, паспорта проектов, программы проектов, презентации проектов, протоколы, справки и иные документы), подтверждающие экономически обоснованный характер изначального несения спорных затрат, сформировавших стоимость списанных объектов незавершенного строительства, и объективные причины списания таких затрат (нецелесообразность развития технологии ввиду перехода на более эффективную и менее затратную);

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



- положения НК РФ предусматривают возможность вычета расходов на ликвидацию объектов незавершенного строительства, к которым должна быть отнесена и стоимость самого такого объекта, сформированная на момент ликвидации налогоплательщиком, в противном случае налогоплательщик в условиях отсутствия последующего начисления амортизации будет лишен возможности учесть когда-либо такую стоимость при определении налоговых последствий по налогу на прибыль;
- запрет на списание стоимости объекта незавершенного строительства в составе внереализационных расходов нарушает принцип равенства налогообложения, поскольку в аналогичной ситуации, при выведении из эксплуатации основных средств, организация вправе учесть остаточную стоимость объекта в целях налогообложения прибыли.

Затем суд апелляционной инстанции отменил решение первой инстанции, поддержав позицию налогового органа.

При этом центральным аргументом стало отсутствие доказательств ликвидации объекта незавершенного строительства.

Однако суд кассационной инстанции вновь поддержал налогоплательщика, поскольку:

- в момент несения расходы, связанные со строительством объекта, отвечали условиям для вычета, поэтому запрет на вычет расходов, связанных с созданием основных средств (п. 5 ст. 270 НК РФ), к данной ситуации неприменим;
- отказ от строительства обусловлен объективными причинами;

- доказательства того, что налогоплательщик продолжал осуществлять расходы уже после принятия решения о нецелесообразности строительства, налоговым органом не представлены.

[Постановление АС Московского округа от 27 октября 2025 года по делу № А40-95914/2020](#)

АС Республики Марий Эл: момент признания дохода в виде экономии застройщика

Налоговая инспекция и налогоплательщик (застройщик, использующий УСН) разошлись в мнении относительно момента признания налогооблагаемого дохода в виде экономии застройщика.

Компания настаивала на том, что момент для определения «экономии» и уплаты налога наступил в 2017 году, поскольку:

- разрешение на ввод в эксплуатацию было получено в конце 2017 года — по мнению компании, этот документ юридически подтверждает завершение строительства;
- в своей учетной политике компания закрепила, что датой формирования финансового результата является именно дата получения разрешения на ввод в эксплуатацию;
- часть квартир была фактически передана дольщикам по актам приема-передачи в 2017 году.

Компания рассчитала экономию в 2017 году, при этом налогооблагаемой базы не возникло.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на прибыль

По мнению же налоговой службы, доход должен быть признан в 2018 году, так как:

- строительство не было завершено в 2017 году, при этом разрешение на ввод — это формальный документ, который удостоверяет соответствие проекта градостроительным нормам, но не подтверждает факт полного окончания всех хозяйственных операций по дому;
- в 2018 году компания продолжала нести существенные расходы, связанные с домом: оплата охраны, вывоз мусора, коммунальные услуги (тепло, газ, свет), обслуживание лифтов, благоустройство территории;
- в 2018 году продолжалось поступление денежных средств от дольщиков и передача им квартир;
- экономия застройщика может быть определена только после того, как получены все средства от дольщиков и понесены все расходы на строительство и передачу объекта — этот момент наступил лишь по итогам 2018 года.

Суд тщательно проанализировал доводы обеих сторон и полностью согласился с позицией налоговой службы.

Суд подтвердил, что разрешение на ввод в эксплуатацию, хотя и является важным документом, не служит безусловным доказательством полного завершения всех работ и финансовых расчетов по дому. Оно фиксирует соответствие проекта, а не окончание всей хозяйственной деятельности застройщика.

Поскольку компания применяла УСН, она использовала кассовый метод учета. Так как в 2018 году продолжались реальные финансовые потоки (поступления и выплаты), то объект налогообложения продолжал формироваться.

Суд согласился с позицией налоговой инспекции, в соответствии с которой финансовый результат (экономия) формируется в тот момент, когда строительство объекта полностью завершено, все средства от дольщиков получены, а все связанные со строительством и передачей квартир расходы понесены.

Поскольку это произошло только в 2018 году, то именно тогда и надлежало определить сумму дохода.

[Решение АС Республики Марий Эл от 7 октября 2025 года по делу № А38-5014/2022](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Судебная практика

НДС

13 ААС: приобретенные услуги по управлению дочерним обществом не связаны с облагаемой НДС деятельностью — вычест входной НДС нельзя

Компания заключила агентский договор с управляющей компанией об оказании услуг по реализации прав и исполнению обязанностей компании как акционера другой коммерческой организации.

Входной НДС со стоимости таких услуг был принят к вычету, что и стало причиной спора.

По мнению налоговой инспекции, приобретенные услуги по управлению долей в другом предприятии не используются в деятельности, облагаемой НДС, и не могут учитываться в вычетах.

Суд с такой позицией согласился, отметив, что право на налоговый вычет возникает только в том случае, если товары (работы, услуги) приобретаются для операций, облагаемых НДС.

Услуги по управлению акциями дочерней компании направлены исключительно на реализацию корпоративных прав акционера.

Основным доходом от владения этими акциями являются дивиденды, которые не облагаются НДС.

Следовательно, правовых оснований для применения вычета по НДС в этой ситуации нет.

[Постановление 13-го ААС от 11 октября 2025 года по делу № А42-11637/2024](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



АС Волгоградской области: занижение базы по налогу на имущество в связи с некорректным применением ФСБУ 6/2020

По итогам камеральной проверки декларации по налогу на имущество налоговая инспекция начислила более 330 млн руб.* дополнительного налога.

Причиной доначислений стало неверное, по мнению инспекции, определение остаточной стоимости по данным бухгалтерского учета.

Если говорить конкретнее, то претензий было две:

- при переходе на новый стандарт ФСБУ 6/2020 налогоплательщик пересмотрел сроки полезного использования объектов с учетом ожидаемого срока окончания эксплуатации, что увеличило накопленную амортизацию и уменьшило остаточную стоимость объектов — пересчет накопленной амортизации был осуществлен с **даты ввода объектов в эксплуатацию**, в то время как перерасчет, по мнению налоговой инспекции, необходимо было делать поэтапно с учетом каждой проведенной модернизации/реконструкции;
- **некорректное определение ликвидационной стоимости** — практически по всем объектам налогоплательщик установил ликвидационную стоимость равной нулю, в то время как по результатам проведенной в рамках проверки экспертизы она составила почти 0,5 млрд руб.

Суд поддержал налоговую инспекцию.

В части перерасчета накопленной амортизации

При переходе на ФСБУ 6/2020 налогоплательщик выбрал упрощенный ретроспективный способ.

Такой способ предполагает, что не пересчитываются сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, а производится единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

Корректировка балансовой стоимости основных средств рассчитывается исходя из их первоначальной стоимости (с учетом переоценок), признанной до начала применения ФСБУ 6/2020 в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации.

В то же время первоначальная стоимость отражается с учетом капитальных вложений в актив, связанных с реконструкцией, модернизацией и/или техническим перевооружением на каждую дату завершения капитальных вложений.

В связи с этим расчет накопленной амортизации следует проводить исходя из того, **что с момента проведения модернизации** первоначальная стоимость основного средства меняется, поэтому **для каждого периода времени**, в течение которого амортизация исчислялась исходя из измененной первоначальной стоимости, **следует рассчитывать новую сумму накопленной амортизации**.

Иными словами, расчет накопленной амортизации в случае проведения модернизации необходимо осуществлять по следующей формуле:

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на имущество

(Первоначальная стоимость - Ликвидационная стоимость) / СПИ x СПИ факт, до модернизации + (Первоначальная стоимость + Стоимость модернизации - Ликвидационная стоимость) / СПИ x СПИ факт, от модернизации до отчетной даты, где:

СПИ факт — истекший срок полезного использования объекта в месяцах;

СПИ — общий срок полезного использования в месяцах.

Правомерность такого подхода была подтверждена заключением эксперта.

В части ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость объекта основных средств представляет собой величину, которую организация получила бы в случае выбытия объекта по истечении его срока полезного использования после вычета предполагаемых затрат на выбытие.

Начисление амортизации прекращается в том случае, если остаточная стоимость объекта основных средств становится равной ликвидационной стоимости.

ФСБУ 6/2020 не закрепляет правила для расчета ликвидационной стоимости — этот показатель определяется на основе профессионального суждения составителей финансовой отчетности.

В ходе проверки выяснилось, что почти по всем объектам налогоплательщик установил ликвидационную стоимость равной нулю — это привело к увеличению накопленной амортизации и уменьшению остаточной стоимости.

При этом привлеченные налоговой инспекцией эксперты оценили ликвидационную стоимость почти в 0,5 млрд руб.

Суд согласился с результатами экспертизы.

Также суд отметил, что привлечение эксперта является оправданным, поскольку это единственно возможный способ контролировать достоверность величины данного показателя.

** По итогам судебного разбирательства сумма была уменьшена, поскольку в отношении одного из объектов (магистральный трубопровод) налоговая инспекция исчислила дополнительный налог исходя из всей суммы, в то время как налог в отношении части этого объекта, расположенной на территории другого субъекта, был уже уплачен.*

[Решение АС Волгоградской области от 3 октября 2025 года по делу № А12-28106/2024](#)

АС Волгоградской области: исчисление налога на имущество при обесценении основных средств

Крупная энергетическая компания при переходе на применение ФСБУ 6/2020 провела обесценение основных средств одного из своих филиалов.

Сумма обесценения была определена привлеченным экспертом.

Налоговая инспекция с обесценением не согласилась, также подтвердив свои доводы результатами экспертизы, и доначислила налог на имущество в сумме около 44 млн руб.

Суд не принял результаты обеих экспертиз и назначил свою собственную — в итоге сумма доначислений была определена именно по ее результатам (уменьшилась более чем в четыре раза).



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на имущество

Приведем ключевые выводы:

- отчеты о результатах тестирования активов группы, представленные компанией, не соответствуют требованиям стандартов, поскольку в них отсутствуют подробные расчеты и описание произведенных расчетов;
- заключения экспертов, привлеченных инспекцией, составлены с многочисленными нарушениями и также не соответствуют требованиям стандартов;
- в рамках судебной экспертизы определена справедливая стоимость активов компании доходным методом (расчет стоимости, учитывающий будущие денежные потоки, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, которые он удерживает в качестве актива), что сопоставимо с ценностью использования (приведенная стоимость будущих денежных потоков, которые ожидается получить от актива или генерирующей единицы).

[Решение АС Волгоградской области от 16 октября 2025 года по делу № А12-21153/2024](#)

9-й ААС: возврат переплаты по налогу на имущество (пересмотр кадастровой стоимости)

Налоговая инспекция отказала в учете переплаты по налогу на имущество за 2019–2020 годы в размере более 52 млн руб. из-за пропуска трехлетнего срока исковой давности.

Компания владела несколькими объектами недвижимости, которые были включены в перечень объектов, облагаемых налогом исходя из кадастровой стоимости.

В 2019–2020 годах налогоплательщик исправно уплачивал налог, рассчитанный исходя из кадастровой стоимости своих объектов.

Однако позже компания решила, что кадастровая стоимость была завышена, и обратилась в суд.

После длительного судебного разбирательства, которое затянулось более чем на два года и включало проведение четырех судебных экспертиз, суд действительно снизил кадастровую стоимость объектов.

Компания подала уточненные налоговые декларации 4 июня 2024 года, но налоговая инспекция отказала в учете переплаты, сославшись на пропуск трехлетнего срока.

Налогоплательщик пытался доказать, что срок был пропущен по уважительным причинам:

- длительное судебное разбирательство;
- проведение четырех судебных экспертиз;
- пандемия COVID-19 и связанные с ней ограничения.

Однако суд отклонил эти аргументы, указав следующее:

1. Срок исковой давности начинает течь с момента истечения срока уплаты налога, а не с момента установления кадастровой стоимости через суд.
2. Обязанность контроля за правильностью налогообложения лежит на налогоплательщике. Компания могла и должна была:
 - своевременно оспорить включение объектов в перечень для налогообложения по кадастровой стоимости;
 - принять меры по пересмотру результатов определения вида фактического использования объектов.



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



3. Принцип правовой определенности требует, чтобы налогоплательщики могли предвидеть последствия своего поведения и быть уверенными в неизменности своего статуса.
4. Уважительность причин пропуска срока не доказана:
 - компания вела активную деятельность в период пандемии;
 - не представлено доказательств невозможности обращения в суд или налоговый орган;
 - не использованы альтернативные способы оспаривания кадастровой стоимости (административный порядок).
5. Баланс интересов не может быть нарушен в пользу налогоплательщика за счет бюджетных средств.

Суд также отметил, что даже если налогоплательщик имеет право подавать уточненные декларации в любое время, это не гарантирует автоматического учета переплаты в сальдо единого налогового счета.

В итоге арбитражный суд отказал в удовлетворении требований налогоплательщика, признав действия налоговой инспекции законными.

[Постановление 9-го ААС от 16 октября 2025 года по делу № А40-316196/2024](#)

АС Московского округа: подтверждение сноса объекта

Налоговая инспекция доначислила налог на имущество в отношении ряда объектов недвижимости, которые по данным налогоплательщика были снесены.

Суд принял решение в пользу инспекции, руководствуясь следующими фактами:

- согласно НК РФ обязанность по уплате налога на имущество организаций сохраняется до момента фактического прекращения существования объекта недвижимости;
- подтверждением уничтожения объекта является акт обследования, составленный кадастровым инженером, либо иные официальные документы, подтверждающие факт гибели или уничтожения имущества — такой акт налогоплательщиком не представлен;
- иные документы, представленные налогоплательщиком, такие как фотоотчеты, акты выполненных работ и уведомления, не могут служить достаточным основанием для прекращения налогового обязательства;
- в отдельных документах была противоречивая информация (указаны различные даты сноса одного объекта) — такие несоответствия ставят под сомнение достоверность предоставленных сведений;
- дополнительные документы (ордер (разрешение) на проведение земляных работ и снос объектов, документы местных органов власти, подтверждающие факт уничтожения объектов, уведомление о завершении сноса, выписка из ЕГРН об исключении объектов недвижимости) налогоплательщиком не представлены;



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог на имущество

- в соответствии с п. 1 ст. 235 ГК РФ и разъяснениями ВС РФ право собственности прекращается только в момент фактического уничтожения имущества — до исключения объекта из ЕГРН налогоплательщик остается собственником и обязан уплачивать налог на имущество;
- согласно сведениям Управления Росреестра по Москве прекращение права собственности на спорные объекты (за исключением одного объекта с кадастровым номером) было зарегистрировано только 24 апреля 2023 года, ввиду чего на начало года эти объекты числились в ЕГРН.

[Постановление АС Московского округа от 28 октября 2025 года по делу № А40-229919/2024](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



АС Центрального округа: дивиденды не учитываются при определении порога по доходам для МСП

Компания была исключена из реестра МСП по причине превышения максимально допустимого порога по доходам.

Такое превышение было допущено из-за получения компанией дивидендов.

При этом, по мнению компании, такой доход нельзя считать «доходом от предпринимательской деятельности» для целей подтверждения статуса МСП.

Компания пыталась обжаловать исключение из реестра МСП в судебном порядке.

В кассационной инстанции суд поддержал налоговую инспекцию:

- в соответствии с законодательством для подтверждения статуса МСП учитывается доход от предпринимательской деятельности, а не выручка от реализации товаров (работ, услуг); понятие «доход от предпринимательской деятельности» шире категории «выручка от реализации товаров, работ услуг»;
- к доходам относятся 1) доходы от реализации товаров (работ, услуг) и имущественных прав (ст. 249 НК РФ); 2) внереализационные доходы (ст. 250 НК РФ). Дивиденды отнесены к категории внереализационных доходов (п. 1 ст. 250 НК РФ);
- вывод судов двух инстанций об отсутствии правовых оснований для учета дохода от получения дивидендов противоречит правовому подходу, согласно которому отнесение того или иного дохода к категории внереализационных свидетельствует лишь о том, что такие

доходы, как правило, не образуют самостоятельного вида экономической деятельности, но не перестают быть сопряженными (одно из направлений деятельности) с экономической деятельностью субъекта МСП в целом или вообще могут быть самостоятельным видом деятельности участника оборота. Так, экономический смысл внереализационных доходов состоит в том, что эти доходы напрямую не связаны с осуществлением деятельности, а являются экономической выгодой, подлежащей налогообложению.

Таким образом, исключая компанию из реестра субъектов МСП, ФНС России правомерно учитывала в общей сумме доходов, полученных от предпринимательской деятельности, доход общества в виде полученных дивидендов.

[Постановление АС Центрального округа от 16 октября 2025 года по делу № А36-998/2024](#)

ВС РФ выпустил новый обзор практики

ВС РФ выпустил третий [обзор](#) судебной практики (далее — Обзор). Документ содержит несколько важных позиций коллегии по гражданским спорам:

- Добросовестный приобретатель земельного участка защищен от виндикации

ВС РФ разъяснил порядок защиты прав при оспаривании сделок с земельными участками. Если гражданину незаконно предоставили землю из нераспределенного фонда, а затем участок перепродали несколько раз, публичное образование не может просто аннулировать запись в ЕГРН у



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



последнего покупателя. Спор должен быть разрешен по правилам [ст. 301](#) ГК РФ с учетом защиты добросовестного приобретателя. ВС РФ подчеркнул: признание права отсутствующим — исключительный способ защиты, который применяют только тогда, когда иные способы не работают (п. 1 Обзора).

- Некапитальные строения не признают самовольными постройками

ВС РФ указал, что [ст. 222](#) ГК РФ о самовольных постройках применяется только к объектам недвижимости. Если строение не имеет прочной связи с землей и его можно демонтировать без ущерба, правила о самовольных постройках к нему не относятся. В деле администрация требовала снести садовое строение, но эксперты установили, что объект некапитальный и соответствует всем нормам. Суд первой инстанции отказал в иске, решение поддержал ВС РФ, отменив постановления вышестоящих судов (п. 2 Обзора).

- Сельскохозяйственные земли можно делить под садоводство без смены категории

Раздел участка сельскохозяйственного назначения с сохранением вида использования законен, если не нарушены требования к образованию участков. Для использования таких земель под садоводство не требуется их перевод в другую категорию. Администрация оспаривала раздел участка на 57 новых участков без проекта планировки территории, но ВС РФ указал, что для частных сельскохозяйственных земель, используемых под садоводство, документация по планировке не обязательна (п. 3 Обзора).

- Наследование земли возможно без старой регистрации, если право на участок возникло до 1998 года

ВС РФ защитил права наследников на земельные участки, указав, что, если право собственности на землю возникло до 31 января 1998 года — даты вступления в силу закона о регистрации, — отсутствие записи в ЕГРН не препятствует признанию права в порядке наследования. Такие права признают юридически действительными и без государственной регистрации (п. 4 Обзора).

- Договор по итогам торгов нельзя изменить через суд

ВС РФ напомнил о неизменности условий договоров, заключенных по результатам аукционов. Предприниматель приобрел недвижимость с арендой земли на торгах, а затем потребовал снизить арендную плату и увеличить срок аренды. Суд отказал: размер платы за землю — часть цены договора, которую учитывали все участники торгов. Изменить такие условия через суд нельзя. Если участник считает условия незаконными, он может оспорить торги целиком, но не требовать изменения договора (п. 24 Обзора).

- Нельзя отказывать в регистрации перехода права собственности на земельный участок из-за красных линий

ВС РФ признал незаконным отказ Росреестра в регистрации перехода права на земельный участок, который частично попал в красные линии. Суд указал: запрет приватизации из [ст. 85](#) ЗК РФ касается только перехода земли из публичной в частную собственность. Если участок уже находится в частной собственности много лет, его дальнейшая продажа между частными лицами не является приватизацией (п. 29 Обзора).



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Судебная практика

Общее

- Уточнение границ разрешено при небольшом увеличении площади

Если превышение меньше минимального размера участков в данном населенном пункте, а сложившееся землепользование в этих границах существует более 15 лет, отказ в кадастровом учете незаконен (п. 54 Обзора).

- Кадастровую стоимость можно оспаривать повторно

ВС РФ защитил право собственников оспаривать кадастровую стоимость при изменении характеристик объекта: он вправе снова обратиться в суд, если между плановыми оценками изменились характеристики объекта и бюджетное учреждение утвердило новую стоимость (п. 55 Обзора).

Источник: Обзор судебной практики ВС РФ от 8 октября 2025 года № 3



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Смена кадастрового номера не влечет за собой автоматического прекращения договора аренды

Фабула

В 2006 году был заключен договор аренды земельного участка для строительства культурно-торгового центра. В 2012 году участку присвоили новый кадастровый номер при уточнении границ, стороны подписали дополнительное соглашение, а в 2013 году участок сняли с кадастрового учета.

Спустя пять лет земельный участок был восстановлен с новым кадастровым номером, но Департамент городского имущества Москвы (далее — департамент) отказал в заключении договора аренды с новым кадастровым номером, однако суд его обязал это сделать. Решение суда вступило в законную силу в 2021 году, однако истец в течение двух лет (по октябрь 2023 года) продолжал вносить платежи, указывая реквизиты старого договора. В феврале 2023 года суд урегулировал разногласия по ставке арендной платы — 1,5% от кадастровой стоимости.

Спустя годы арендатор потребовал взыскать с департамента 3,1 млн руб. неосновательного обогащения и 506 тыс. руб. процентов, считая старый договор прекратившимся.

Позиция нижестоящих судов

Первая и апелляционная инстанции удовлетворили иск, придя к выводу, что старый договор прекратил свое действие в 2013 году после снятия участка с кадастрового учета, а платежи вносились без правовых оснований. Департамент получил денежные средства при отсутствии действующего договора, что образовало неосновательное обогащение на его стороне.

Позиция вышестоящего суда

АС Московского округа отменил судебные акты и направил [дело](#) на новое рассмотрение, [указав](#), что нижестоящие инстанции не установили ключевые обстоятельства дела: точные даты прекращения старого договора и начала действия нового.

По [разъяснениям](#) Пленума ВС РФ, договор при принятии судом решения об обязанности заключить договор считается заключенным с момента вступления решения в силу. Дополнительных действий сторон не требуется. Решение суда вступило в силу в апреле 2021 года.

Кассационная инстанция подчеркивает следующее: истец требовал взыскания за период с апреля 2021 года по октябрь 2023 года, несмотря на то, что в это время уже действовал договор, заключенный в судебном порядке. Оба договора заключены на один участок с идентичными параметрами. Указание в платежках реквизитов прежнего договора не свидетельствует о неосновательном обогащении: истец был обязан вносить плату по действующему договору ввиду использования земельного участка.

Суд также указал, что необходимо установить основания, освобождающие арендатора от внесения платы. По позициям ВС РФ, арендатор не обязан платить за период, когда лишен возможности пользоваться объектом по независящим от него обстоятельствам.

[Постановление АС Московского округа от 1 октября 2025 года по делу № А40-95738/2024](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Договор аренды расторгли, а залог остался: кассация разъяснила, когда прекращается залог земельного участка при долевом строительстве

Фабула

В 2010 году ассоциация поддержки предпринимательства заключила договор аренды земельного участка с Департаментом городского имущества (далее — департамент). Затем в обеспечение обязательств застройщика участок оказался в залоге. Право аренды тоже попало под залог у участников долевого строительства. Соответствующую запись об ипотеке внесли в реестр.

В 2021 году стороны расторгли договор аренды по соглашению. Об этом внесли запись в реестр, однако запись о залоге в реестре недвижимости осталась. В 2022 году департамент заключил новый договор аренды с другой компанией для целей строительства многофункционального делового комплекса. Компания обратилась в суд с требованием к Управлению Росреестра снять обременение в виде залога, установленного по старому договору аренды.

Позиция нижестоящих судов

Суды первой и апелляционной инстанций удовлетворили требования компании. Они исходили из того, что новый арендатор не является правопреемником застройщика, а значит не несет обязательств перед участниками долевого строительства.

Суды указали, что права прежнего арендатора на нового не переходили. Кроме того, старый договор аренды расторгли еще до заключения нового, поэтому с его расторжением прекращается и право залога, по мнению судов.

Позиция вышестоящего суда

Кассационный суд [не согласился](#) с выводами нижестоящих инстанций, направив [дело](#) на новое рассмотрение.

Суд указал, что нижестоящие суды не проверили, является ли Управление Росреестра надлежащим ответчиком, поскольку Росреестр не участвует в материально-правовых отношениях, а лишь регистрирует право и может быть привлечен в качестве третьего лица.

Кроме того, кассация подчеркнула, что законодательство об участии в долевом строительстве устанавливает специальные правила о залоге, они имеют приоритет перед ГК РФ и законодательством об ипотеке. Нормы о долевом строительстве не предусматривают прекращение залога из-за расторжения договора аренды.

Нижестоящие суды также не исследовали, исполнил ли застройщик свои обязательства перед участниками долевого строительства, а именно от этого и зависит, можно ли снять обременение с участка. Кассация подчеркнула, что ссылка судов на прекращение арендных отношений не соответствует законодательству.

[Постановление АС Московского округа от 14 октября 2025 года по делу № А40-274770/2024](#)

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»