

ДРТ

ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ
BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

Актуальное
для сектора
недвижимости

Конструктор новостей

Знание, полученное вовремя,
помогает достигать успеха
Сентябрь 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



Повышение НДС, донастройка ФИНВ. Какие еще налоговые изменения предлагает Минфин?

[Подробнее](#)

Минтранс разработал проект правил взимания сбора на реконструкцию аэродромов

[Подробнее](#)

Минпромторг предлагает снять запрет на нанесение маркировки на части упаковки строительных материалов, которые можно отделить без повреждений

[Подробнее](#)

Правительство запускает программу субсидирования кредитов для застройщиков, работающих в рамках механизма проектного финансирования

[Подробнее](#)

В 2026 году предельная база для исчисления страховых взносов может увеличиться на 8%

[Подробнее](#)

Внесение в ЕГРН сведений о границах сельскохозяйственных угодий

[Подробнее](#)

В Госдуму внесли проект о признании жилья в многоквартирных домах пустующим

[Подробнее](#)

В Госдуму внесут законопроект о правовом регулировании многоэтажных жилых комплексов

[Подробнее](#)

Росреестр разъяснил, когда нельзя сдать в субаренду земли сельскохозяйственного назначения

[Подробнее](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Содержание

Разъяснения регулирующих органов

ФНС привела подготовленные Минэнерго методические рекомендации по вопросу классификации объектов электро- и теплоэнергетики в качестве движимого или недвижимого имущества

[Подробнее](#)

Налоговые органы стали жестче подходить к зачету смягчающих обстоятельств при начислении штрафов

[Подробнее](#)

ФНС опубликовала проект обновленного перечня юрисдикций для автоматического обмена страновыми отчетами

[Подробнее](#)

ФНС опубликовала проект обновленного перечня стран, с которыми осуществляется автоматический обмен финансовой информацией

[Подробнее](#)

Налоговый учет расходов организации в связи с заключением опциона на заключение договора

[Подробнее](#)

Определение даты признания расходов в целях налогообложения прибыли организаций при позднем получении документов

[Подробнее](#)

Минфин России: налогообложение личных фондов

[Подробнее](#)

НДС при передаче доверительным управляющим ПИФа учредителю недвижимого имущества в счет погашения инвестиционных паев

[Подробнее](#)

Определение налоговой базы по НДС новым кредитором, получившим денежное требование, вытекающее из договора реализации товаров (работ, услуг)

[Подробнее](#)

Финансовые ведомства разъясняют: особенности исчисления земельного налога

[Подробнее](#)

Минфин разъясняет: особенности взимания страховых взносов

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Содержание

Судебная практика

АС Республики Тыва: исчисление налога у источника на вознаграждение за фиктивные строительные работы по договорам с китайскими субподрядчиками

[Подробнее](#)

АС Владимирской области: платежи за консультационные услуги в адрес иностранной материнской компании переквалифицированы в дивиденды

[Подробнее](#)

ВС РФ: вычет НДС со строительства объектов горнолыжного курорта

[Подробнее](#)

13-ый ААС: долги, приобретенные по договорам цессии, нельзя списать в качестве безнадежных

[Подробнее](#)

ВС РФ: нецелевое использование объекта не делает его самовольным

[Подробнее](#)

АС Северо-Западного округа: вид разрешенного использования или фактическое использование?

[Подробнее](#)

ВС РФ защитил собственника земельного участка в споре об изломанных границах

[Подробнее](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты





Повышение НДС, донастройка ФИНВ. Какие еще налоговые изменения предлагает Минфин?

Минфин России внес в Правительство РФ пакет [законопроектов](#), включающий в себя поправки в закон о бюджете на 2025 год, законопроект о федеральном бюджете на 2026 год и плановый период 2027 и 2028 годов, а также законопроекты о внесении отдельных изменений в БК РФ и НК РФ.

Рассмотрим подробнее изменения в НК РФ.

Предлагается:

- повышение стандартной ставки НДС на 2 п. п. (с 20% до 22%). При этом льготная ставка 10% сохраняется для всех социально значимых товаров — продукты питания, лекарства и медицинская продукция, товары для детей и др.;
- расширение возможности применения ФИНВ. Такая льгота будет предоставлена любому лицу, входящему в одну группу с налогоплательщиком, осуществившим капитальные вложения, вне зависимости от отрасли, в которой ведет деятельность такое лицо;
- снижение порога доходов для налогоплательщиков, применяющих УСН, при превышении которого возникает обязанность по уплате НДС с 60 до 10 млн руб.;
- оптимизация льготных тарифов страховых взносов для представителей МСП. Для ряда сфер (торговля, строительство, добыча полезных ископаемых и др.) устанавливаются общие тарифы (30% до предельной базы и 15% свыше базы). При этом для приоритетных отраслей МСП (обработка, производство, транспорт, электроника и др.) сохраняется пониженный тариф страховых взносов;

- введение с 1 января 2026 года обязанности плательщиков страховых взносов — коммерческих организаций по исчислению страховых взносов с выплат и иных вознаграждений в пользу руководителей с доначислением базы по страховым взносам исходя из МРОТ в случаях, когда таким работникам выплачена заработная плата ниже МРОТ.

В случае принятия поправки в НК РФ вступят в силу 1 января 2026 года.

Разбираемся в нововведениях в [нашем обзоре](#).

Источник: официальный сайт Минфина России

Минтранс разработал проект правил взимания сбора на реконструкцию аэродромов

Напомним, что в конце июля Президент РФ подписал [закон](#) о введении сбора с авиакомпаний на строительство и реконструкцию инфраструктуры аэропортов.

Для реализации этих поправок Минтранс России подготовил проект правил определения и формирования размера инфраструктурного сбора.

Согласно [документу](#) сбор необходимо платить по результатам календарного месяца.

В расчете учтут каждую взлетно-посадочную операцию в течение этого периода. Перечислять средства нужно будет не позднее 20-го числа месяца, следующего за отчетным.

Размер инфраструктурного сбора определяют в рублях для каждой конкретной группы аэропортов, которые обязаны его уплачивать, в виде фиксированной суммы.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Сумму рассчитают по специальной формуле, она будет зависеть от размера сбора за одного пассажира, количества взлетно-посадочных операций при коммерческих воздушных перевозках за отчетный месяц, числа пассажиров, принятых или отправленных в рамках взлетно-посадочной операции. Также имеет значение масса груза и почты, принятых или отправленных при воздушной перевозке.

При этом размер сбора за одного пассажира станут рассчитывать отдельно (как произведение 150 на уровень инфляции и корректирующий коэффициент).

Источник: Гарант

Минпромторг предлагает снять запрет на нанесение маркировки на части упаковки строительных материалов, которые можно отделить без повреждений

[Проект постановления](#) ведомства подготовлен с учетом позиции представителей бизнеса и предусматривает исключение запрета на нанесение средств идентификации на конструктивно отделяемые без повреждений части потребительской упаковки строительных материалов.

Инициатива направлена на снижение затрат производителей и импортеров на исполнение ранее установленных обязательных требований.

Предполагается, что предоставление возможности нанесения средства идентификации на конструктивно отделяемые части потребительской упаковки позволит производителям и импортерам использовать технологии, требующие меньших финансовых вложений.

Источник: официальный сайт Минпромторга России

Правительство запускает программу субсидирования кредитов для застройщиков, работающих в рамках механизма проектного финансирования

В 2025 году на субсидирование кредитов для строительных компаний, возводящих жилье в малых городах, [будет](#) направлено 0,5 млрд руб.

Речь идет о застройщиках, работающих в рамках механизма проектного финансирования жилищного строительства.

Благодаря федеральным средствам им будут предоставляться льготные кредиты по ставке 12% годовых. Для этого необходимо иметь проект строительства нового жилья в городах или населенных пунктах с численностью жителей до 100 тыс. человек, а также использовать эскроу-счета для привлечения средств дольщиков.

Источник: официальный сайт Правительства РФ

В 2026 году предельная база для исчисления страховых взносов может увеличиться на 8%

Согласно [проекту Минфина России](#) в 2026 году предельная величина составит 2 979 000 руб.

В 2025 году лимит базы для страховых взносов составляет 2 759 000 руб. Таким образом, повышение будет 8%.

Источник: Гарант

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



Внесение в ЕГРН сведений о границах сельскохозяйственных угодий

Госдума РФ в первом чтении приняла разработанный Росреестром [законопроект](#), предусматривающий внесение в ЕГРН сведений о границах сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

В ЕГРН появятся данные о границах пашен, сенокосов, пастбищ и других сельскохозяйственных угодий, что позволит учитывать особое значение сельскохозяйственных земель при выполнении учетно-регистрационных действий. Росреестр будет отслеживать изменения границ и вносить правки в течение пяти рабочих дней.

На сегодняшний день сведения о границах сельскохозяйственных угодий вносятся в Единую федеральную информационную систему о землях сельскохозяйственного назначения (ЕФИС ЗСН), однако в ЕГРН они отсутствуют. В результате не учитываются особенности правового режима сельскохозяйственных угодий в ходе учетно-регистрационных действий и иных операций с недвижимостью.

Отмечается, что данные изменения позволят уменьшить риск возникновения ошибок при осуществлении территориального планирования и градостроительного зонирования, при предоставлении и использовании земельных участков, а также при совершении операций с недвижимым имуществом. В связи с этим эффективность межведомственного взаимодействия при наполнении данными ЕГРН должна повыситься.

Представляется, что нововведения будут способствовать обеспечению информационной определенности при выборе землепользователем

земельных участков под сельскохозяйственное производство, а особый статус охраны сельскохозяйственных земель станет общедоступным и будет учитываться при территориальном планировании.

Предполагается, что закон вступит в силу 1 июля 2026 года.

Источник: официальный сайт Госдумы РФ

В Госдуму внесли проект о признании жилья в многоквартирных домах пустующим

В Госдуму РФ внесен [законопроект](#), которым предлагается закрепить в ЖК РФ возможность признания жилого помещения в многоквартирном доме (МКД) пустующим, если собственник перестает его содержать.

В ведомстве отмечают, что на сегодняшний день многие граждане РФ столкнулись с проблемой проживания в пустующих МКД. Собственники бросают квартиры и перестают содержать пустующее жилье, что приводит к нарушению функционирования общедомовых систем, в частности, нарушению теплового контура МКД (открытые окна, выбитые стекла) и, как следствие, повышенному износу инженерных систем, частым прорывам систем тепло-, водоснабжения, водоотведения. Кроме того, в пустые помещения могут проникнуть посторонние лица, что создаст угрозу для жизни и здоровья собственников МКД.

Норму планируется применять в населенных пунктах, расположенных на Крайнем Севере — для этого региона наличие заброшенного жилья особенно критично.

Для признания пустующим жилое помещение должно соответствовать минимум двум из следующих признаков:

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



- задолженность по оплате коммунальных услуг более чем за один год;
- задолженность по оплате имущественного налога за жилье за два и более налоговых периода (два года);
- отсутствие изменений в показаниях счетчиков электричества и воды более чем год;
- наличие признаков длительного неиспользования жилья по назначению: отсутствие или неисправность входной двери, выбитые окна, похищенные приборы учета коммунальных услуг.

Правом устанавливать соответствие жилья таким признакам предлагается наделить органы местного самоуправления в области жилищных отношений. Отмечается, что решение о признании помещения пустующим будет приниматься комиссией, созданной органом местного самоуправления.

После того как жилое помещение будет признано пустующим, появится возможность решить его судьбу, а если таких помещений много — судьбу всего дома, вплоть до его сноса. При этом остальных собственников квартир, проживающих в том же доме, предлагается наделить правами, аналогичными тем, которыми по ЖК РФ уже сейчас обладают проживающие в аварийных домах, — уточняется в пояснительной записке.

По мнению авторов инициативы, принятие законопроекта повысит эффективность использования жилищного фонда и повлечет за собой благоприятные социально-экономические последствия.

Источник: официальный сайт Госдумы РФ

В Госдуму внесут законопроект о правовом регулировании многоэтажных жилых комплексов

Депутаты Госдумы РФ [готовят](#) к внесению на рассмотрение законопроект, который должен ввести в законодательство понятие «многоэтажный жилой комплекс».

Отмечается, что действующий ЖК РФ в части регулирования отстал от практики. Он регламентирует управление отдельными МКД, но не предусматривает четких правил для целых жилых комплексов с общей инфраструктурой: паркингами, стиловыми объектами и другими объектами. В связи с наличием пробелов в правовом регулировании возникают постоянные конфликты и проблемы в содержании общего имущества.

Цель — создать единую территорию для обслуживания и эксплуатации, исключив дополнительные споры и отсутствие согласованности действий между управляющими компаниями отдельных МКД.

Ключевое нововведение — установление принципа «один комплекс — одна управляющая организация», что, по мнению авторов инициативы, должно разрешить все противоречия, поскольку «собственники будут точно знать, кто отвечает за порядок во всем комплексе — от подъездных путей до инженерных сетей».

Законодательная инициатива включает несколько ключевых нововведений:

- введение в законодательство понятия «многоэтажный жилой комплекс», что установит правовой статус всей совокупности зданий и инфраструктуры на единой территории;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Изменения в законодательстве и новые законопроекты



- закрепление принципа «один комплекс — одна управляющая организация», позволяющего устранить текущие противоречия и четко определить ответственность за содержание всей территории комплекса;
- легализация использования общей территории для социальных объектов (детских садов на территории комплексов и других объектов).

Подчеркивается, что речь идет не о точечных поправках, а о комплексной реформе, затрагивающей положения нескольких кодексов и федеральных законов.

Источник: официальный сайт Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ

Росреестр разъяснил, когда нельзя сдать в субаренду земли сельскохозяйственного назначения

Росреестр опубликовал [письмо](#) о применении запрета на передачу в субаренду земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Напомним, что с января 2023 года действует запрет на субаренду участков се сельскохозяйственных земель, предоставленных государством или муниципалитетами гражданам и крестьянским хозяйствам. Ограничения распространяются также на передачу арендных прав другому лицу, залог таких прав и внесение их в уставный капитал.

Росреестр привел четыре ситуации, когда действуют разные правила в зависимости от даты заключения договора аренды:

- договоры на торгах до июня 2015 года — субаренда возможна, если договор не содержит прямого запрета;

- договоры на торгах после июня 2015 года — передача прав другому лицу не допускается согласно ГК РФ;
- на договоры без проведения торгов до января 2023 года новые ограничения не действуют;
- договоры без проведения торгов после января 2023 года попадают под полный запрет на субаренду и передачу прав.

Данные ограничения действуют независимо от вида разрешенного использования участка и способа получения его в аренду. Крестьянское хозяйство Росреестр рассматривает как вид экономической деятельности, который может осуществляться на участках с разными видами разрешенного использования.

Позицию службы поддержал Минсельхоз России, а данная информация будет доведена до государственных регистраторов прав.

Источник: Консультант Плюс

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Общее

ФНС привела подготовленные Минэнерго методические рекомендации по вопросу классификации объектов электро- и теплоэнергетики в качестве движимого или недвижимого имущества

Минэнерго России [предлагает](#) использовать следующие факультативные признаки по отношению к критериям, установленным в ст. 130 ГК РФ, которые дополнительно могут свидетельствовать об отсутствии у объекта признаков «недвижимости»:

1. отсутствие у объекта прочной связи с землей. При определении отсутствия прочной связи с землей рекомендуется установить:
 - возможность перемещения объектов без нанесения несоразмерного ущерба самому объекту;
 - сохранение эксплуатационных качеств и технических свойств объекта в результате его перемещения;
 - легковозводимость, сборно-разборность объекта, временность конструкции.

При этом не свидетельствует о недвижимом характере объекта:

- способ соединения объекта с фундаментом (даже сварное соединение с фундаментом не свидетельствует о недвижимости объекта);
- наличие технического паспорта на объект и присвоение ему почтового адреса;
- наличие присоединенных к объекту временных или наземных коммуникаций инженерно-технического обеспечения;

- описание объекта в проектной документации как объекта капитального строительства;
 - включение объекта в акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией по форме КС-14;
2. объект не вводился и не должен был вводиться в эксплуатацию как объект капитального строительства в соответствии с требованиями ГРК РФ;
 3. объект не поставлен на государственный кадастровый учет и не зарегистрирован в ЕГРН;
 4. объект принят к бухгалтерскому учету в качестве самостоятельного инвентарного объекта основных средств;
 5. объекту не присвоен ОКОФ из раздела «Здания»;
 6. объект поставлен на учет в Ростехнадзоре или иных контролирующих органах (если это предусмотрено требованиями законодательства) в качестве оборудования (движимого имущества);
 7. объект соответствует нормативно-установленным стандартам и обязательным требованиям, предъявляемым к оборудованию (наличие сертификатов и деклараций соответствия спорного объекта требованиям, ГОСТам, техническим регламентам, предъявляемым к оборудованию);
 8. объект приобретен в качестве оборудования, изготовленного на заводе и готового к использованию после монтажа;
 9. объект является оборудованием, участвующим в процессе производства путем выполнения тех или иных технических функций;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Общее

10. объект приобретен с целью модернизации производства, обновления производственного оборудования или создания некапитальных сооружений.

Ведомство [отметило](#), что наличие у объекта одного из указанных признаков не является безусловным основанием для признания объекта движимым имуществом, но чем больше указанных признаков присутствует у объекта, тем выше вероятность того, что объект является движимым имуществом.

Также министерство [уточняет](#), что поскольку данная методика не предусмотрена законодательством о налогах и сборах, перечень указанных в ней критериев носит рекомендательный характер и не является исчерпывающим.

Источник: Бух.1С, официальный сайт ФНС России, официальный сайт Минэнерго России

Налоговые органы стали жестче подходить к зачету смягчающих обстоятельств при начислении штрафов

ФНС России [рекомендовала](#) более жестко подходить к применению смягчающих обстоятельств при начислении штрафов, следует из рекомендаций ведомства для территориальных налоговых органов.

Изменения в практике касаются, в частности, предельных размеров уменьшения штрафа и подходов к тому, на сколько снижать наказание для плательщика.

Ранее алгоритм расчета снижения штрафа по смягчающим обстоятельствам выглядел так: за одно смягчающее обстоятельство, представленное плательщиком, штраф снижался в два раза, а каждое новое обстоятельство увеличивало сумму смягчения в геометрической прогрессии.

После выхода рекомендаций стал использоваться линейный подход, когда коэффициент снижения равен количеству учтенных обстоятельств, умноженному на два.

Появилась верхняя граница снижения штрафа — его не рекомендуется сокращать более чем в 10 раз. Причем даже при наличии нескольких смягчающих обстоятельств штраф не рекомендуется снижать ниже 1 тыс. руб. для граждан, 3 тыс. руб. для ИП, НКО и представителей МСП и 10 тыс. руб. — для остальных компаний, при условии, что сумма изначально начисленного взыскания не ниже этих порогов.

Изменилось и отношение налоговиков к отдельным видам смягчающих обстоятельств. Согласно рекомендации ФНС России теперь благотворительность засчитывается налоговиками как повод для снижения штрафа только в том случае, если помощь составляет определенную долю от дохода плательщика.

В своих рекомендациях ФНС России подчеркивает, что нельзя считать за смягчающее обстоятельство материальные трудности, которые могут возникнуть у плательщика в будущем из-за уплаты штрафа (ранее налоговики могли зачесть как основание для смягчения наказания прогнозируемое ухудшение имущественного положения компании).

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Общее

Изменилось отношение к такому обстоятельству, как подача плательщиком уточненной декларации. Если такая декларация подана и по решению налогового органа плательщик должен доплатить налог, то сумма налоговых обязательств, уже уплаченная им, учитывается в качестве смягчающего обстоятельства при начислении штрафа, однако смягчение будет применяться не к полной сумме штрафа, как раньше, а пропорционально уже уплаченному налогу.

Источник: *Forbes.ru*

ФНС опубликовала проект обновленного перечня юрисдикций для автоматического обмена страновыми отчетами

Напомним, [действующий перечень](#) содержит 45 государств и 10 территорий.

Теперь ФНС России планирует внести в этот перечень такие страны, как Антигуа и Барбуда, Армения, Ботсвана, Вьетнам, Кабо-Верде, Кения, Монголия, Сербия, Черногория, а также территорию Гренландия.

Одновременно из действующего перечня могут быть исключены пять территорий — Ангилья, Бермуды, Британские Виргинские острова, Гибралтар, Острова Тёркс и Кайкос.

Напомним, что в результате автоматического обмена страновыми отчетами налоговые органы получают аналитический материал об объеме реальной экономической деятельности участников международных групп компаний и распределении налоговой нагрузки между ними в разных юрисдикциях.

Исключение государств из списка приведет к тому, что российские компании, входящие в международную группу с материнской компанией в этих юрисдикциях, не будут освобождаться от представления по требованию налоговых органов страновой отчетности в России.

Источник: *официальный интернет-портал правовой информации*

ФНС опубликовала проект обновленного перечня стран, с которыми осуществляется автоматический обмен финансовой информацией

Напомним, [действующий документ](#) включает в себя 63 государства и 12 территорий.

Теперь ФНС России планирует внести в этот перечень еще пять государств: Кению, Монголию, Папуа Новую Гвинею, Сенегал, Тринидад и Тобаго.

Одновременно из перечня исключаются четыре территории — Бермуды, Британские Виргинские острова, Гибралтар, Острова Тёркс и Кайкос.

Указанный перечень важен для валютного регулирования.

Так, действующее законодательство предоставляет резидентам право без ограничений зачислять средства, получаемые от нерезидентов, на счета в зарубежных банках, расположенных в странах, с которыми осуществляется автоматический обмен финансовой информацией, а также проводить некоторые иные отдельно обозначенные в законе валютные операции.

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Общее

Российские резиденты со счетами в странах, исключенных из перечня, не смогут воспользоваться этими нормами и перечень случаев, когда средства можно будет законно зачислять на такие счета стран, существенно сократится.

Например, на них нельзя будет получить проценты, дивиденды, купоны, доходы от продажи акций/долей.

Также по таким счетам резидентам придется в любом случае представлять отчет о движении средств (сейчас это можно не делать, если сумма зачислений/остатка не превышает 600 тыс. руб.).

Ограничения не затрагивают только специальных валютных резидентов.

Источник: Консультант Плюс



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

Налоговый учет расходов организации в связи с заключением опциона на заключение договора

Если опцион на заключение договора не признается производным финансовым инструментом, то расходы на приобретение такого опциона должны учитываться при формировании базы по налогу на прибыль **в течение срока действия договора**.

Письмо Минфина России от 29 мая 2025 года № [03-03-06/1/53049](#)

Определение даты признания расходов в целях налогообложения прибыли организаций при позднем получении документов

Для целей налогообложения прибыли организаций дата признания расходов определяется [положениями НК РФ](#).

Дата признания расходов не связана с датой получения документов, подтверждающих соответствующие расходы.

Таким образом, расходы организации относятся к тому периоду, когда они возникли вне зависимости от даты поступления налогоплательщику документов, подтверждающих эти расходы.

Письмо Минфина России от 23 июля 2025 года № [03-03-06/1/71628](#)

Минфин России: налогообложение личных фондов

Безвозмездная передача имущества третьими лицами в адрес личного фонда не признается пожертвованием

Личный фонд является НКО.

К целевым поступлениям на содержание фонда и ведение им уставной деятельности, освобождаемым от уплаты налога на прибыль, НК РФ относит соответствующие целевые поступления, полученные безвозмездно.

При этом получатели целевых поступлений обязаны вести отдельный учет соответствующих доходов (расходов).

К таким целевым поступлениям относятся в том числе пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с гражданским законодательством.

Поскольку **личные фонды не преследуют в своей деятельности общепольных целей**, то **безвозмездная передача имущества в их адрес не признается пожертвованием**, предусмотренным ГК РФ.

Письмо Минфина России от 27 мая 2025 года № [03-03-07/51824](#)

Особенности определения налоговой базы по налогу на прибыль личным фондом

В целях налогообложения прибыли целевой характер поступлений в имущество личного фонда определяется не характером операций (коммерческий или некоммерческий), а **назначением полученных**

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

Налог на прибыль

средств, определенным передающей стороной, в том числе с учетом устава фонда.

Расходы за счет целевых средств в общем случае не уменьшают налогооблагаемую прибыль.

В то же время НК РФ [устанавливает](#) специальные правила для личных фондов в части формирования налоговой стоимости имущества/имущественных прав, полученных от учредителя.

Такую стоимость можно учесть в уменьшение доходов при реализации имущества/имущественных прав, полученного личным фондом от учредителя.

Что касается амортизации имущества личного фонда, то она не начисляется, если объект был приобретен/создан полностью за счет целевых поступлений либо получен в качестве целевого поступления и используется для ведения некоммерческой деятельности.

В то же время приобретение личным фондом имущества за счет средств, не являющихся целевыми поступлениями, должно включаться в налоговую стоимость объекта, которая учитывается при формировании налогооблагаемой прибыли.

[Письмо Минфина России от 28 августа 2025 года № 03-03-06/1/84103](#)

Право на применение УСН организациями, доля личного фонда в которых составляет более 25%

НК РФ [запрещает](#) применение УСН организациями, доля участия других организаций в которых превышает 25%.

В связи с этим, если доля участия личного фонда в ООО составляет более 25%, такое общество не вправе применять УСН.

Минфин России придерживается аналогичной позиции и в отношении организаций, где доля управляющей компании, выступающей в качестве доверительного управляющего ПИФ, составляет более 25%.

[Письмо Минфина России от 14 марта 2025 года № 03-11-06/2/25828](#)

Источник: Гарант, Клерк.Ру

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов НДС

НДС при передаче доверительным управляющим ПИФа учредителю недвижимого имущества в счет погашения инвестиционных паев

По мнению ведомства, операция по передаче недвижимого имущества учредителю ПИФа в счет погашения инвестиционных паев признается объектом обложения НДС.

Доверительный управляющий ПИФа исчисляет НДС по этой операции в общеустановленном порядке.

Что касается вычета сумм НДС, предъявленных доверительным управляющим учредителю ПИФа по недвижимому имуществу, передаваемому данному учредителю в счет погашения его инвестиционных паев, то эти суммы НДС принимаются к вычету в порядке и на условиях, установленных [ст. 171](#) и [172 НК РФ](#).

Письмо Минфина России от 31 июля 2025 года № [03-07-11/74312](#)

Определение налоговой базы по НДС новым кредитором, получившим денежное требование, вытекающее из договора реализации товаров (работ, услуг)

В письме рассматривается следующая ситуация:

- российская компания (РусКо1) поставила товар иностранному покупателю (ИнКо);
- из-за санкций покупатель не смог рассчитаться за товар, в связи с чем РусКо1 была вынуждена переуступить право требования другой российской компании (РусКо2) с дисконтом;
- ИнКо оплатила часть долга, однако сумма погашения была меньше общей суммы расходов РусКо2 на приобретение права требования.

Возник следующий вопрос — должен ли новый кредитор (РусКо2) уплатить НДС при частичном погашении долга по исходному договору?

Минфин России разъяснил, что при исполнении должником обязательства перед новым кредитором по первоначальному договору реализации товаров, лежащему в основе договора уступки, база по НДС определяется новым кредитором **на день прекращения данного обязательства**.

Она рассчитывается как сумма превышения дохода, полученного новым кредитором при прекращении обязательства, над суммой расходов на приобретение указанного требования.

Письмо Минфина России от 31 июля 2025 года № [03-07-11/74146](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов

Земельный налог

Финансовые ведомства разъясняют: особенности исчисления земельного налога

Применение повышающих коэффициентов

В отношении земельных участков для жилищного строительства земельный налог исчисляется с применением коэффициента 2 в течение трех лет с даты государственной регистрации прав на данные участки до государственной регистрации прав на построенный объект.

В течение периода, превышающего три года, применяется коэффициент 4.

ФНС России указала, что в отношении земельных участков, образованных в результате выдела из исходного участка, повышающие коэффициенты применяются с даты регистрации прав на образованные участки.

[Письмо ФНС России от 6 августа 2025 года № БС-2-21/12341@](#)

Ставка земельного налога в отношении участков сельскохозяйственного назначения, переданных налогоплательщиком иным лицам, в том числе арендаторам

В случае использования земельного участка лицом, которому передан земельный участок во временное пользование, при условии использования такого земельного участка по целевому назначению в соответствии с категорией и видом использования применяется ставка 0,3%.

[Письмо Минфина России от 22 мая 2025 года № 03-05-06-02/50190](#)

Определение объектов инженерной инфраструктуры ЖКК в целях применения льготных ставок

В соответствии с НК РФ ставки налога не могут превышать 0,3% в отношении земельных участков, занятых жилищным фондом и/или объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса.

Законодательство о налогах не содержит понятия объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса.

В соответствии с нормами ГРК РФ система коммунальной инфраструктуры — комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам. Также это объекты, используемые для обработки, утилизации, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов.

Для квалификации объектов в качестве объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса рекомендуется учитывать, что их функционирование направлено на обеспечение жизнедеятельности населенных пунктов (муниципальных образований), а также тот факт, что они необходимы для эксплуатации жилищного фонда.

Основанием для такой квалификации объектов могут являться градостроительная документация, правоустанавливающие документы, документы, являющиеся основанием для постановки объектов на бухгалтерский учет, а также [сведения](#), поступающие в налоговые органы.

[Письмо ФНС России от 31 июля 2025 года № БС-4-21/7159](#)

Источник: Гарант, Клерк.Ру, КонсультантПлюс

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Разъяснения регулирующих органов

НДФЛ/страховые взносы

Минфин разъясняет: особенности взимания страховых взносов

Страховые взносы и НДФЛ с выплат, производимых работникам по фантомным (виртуальным) опционам

Минфин России рассмотрел вопрос о порядке уплаты НДФЛ и страховых взносов в отношении выплат, производимых в рамках программы долгосрочной мотивации сотрудников.

По условиям программы сотрудники компании получали не реальную долю в уставном капитале, а **право на вознаграждение** при выполнении ими определенных условий (не увольняться из компании, отказ сотрудника от деятельности в конкурирующей с хозяйственной деятельностью компании).

Страховые взносы

Суммы, не подлежащие обложению страховыми взносами, [закреплены в НК РФ](#).

Выплаты, производимые работникам в рамках программы мотивации и удержания сотрудников по фантомным (виртуальным) опционам, не поименованы в данном перечне.

Таким образом, если вышеуказанные выплаты производятся организацией в пользу работника, то данные выплаты подлежат обложению страховыми взносами в общем порядке.

НДФЛ

Минфин России подтвердил, что выплаты по фантомным опционам облагаются НДФЛ.

При этом из разъяснения косвенно следует, что выплата нераспределенной прибыли по фантомным опционам (без реального

участия физических лиц в капитале) облагается по правилам, установленным для трудового дохода (со ставками 13%/15%/18%/20%/22%), а не дивидендов (со ставкой 13%/15%).

Письмо Минфина России от 17 июня 2025 года № [03-15-05/58680](#)

Страховые взносы при выплате физическим лицом, не являющимся ИП, вознаграждения по договору оказания услуг другому физическому лицу, также не являющемуся ИП

В данном случае лицо, производящее выплаты и вознаграждения, признается плательщиком страховых взносов и обязано исчислить и уплатить их с учетом [единых тарифов](#).

При этом Минфин России специально подчеркнул, что [освобождение](#) от страховых взносов в части выплат, полученных от физического лица, не являющегося ИП, в пользу физического лица, также не являющегося ИП, за оказание им услуг для личных, домашних и/или иных подобных нужд уже не применяется (действовало только для доходов, полученных в 2017–2019 годах).

Письмо Минфина России от 7 апреля 2025 года № [03-15-05/34128](#)

Страховые взносы при оплате (компенсации) работникам и членам их семей стоимости занятий спортом в фитнес-центре

По мнению Минфина России:

- оплата работодателем услуг, оказываемых ее работникам в фитнес-центре, облагается страховыми взносами;

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты

Разъяснения регулирующих органов

НДФЛ/страховые взносы

- компенсация, выплаченная работнику работодателем за услуги фитнес-центра, включающая стоимость услуг, оказываемых членам их семей, также облагается страховыми взносами;
- оплата, производимая организацией по договору, заключенному с фитнес-центром в отношении членов семьи, не являющихся работниками организации, не признается объектом обложения страховыми взносами, поскольку осуществляется вне рамок трудовых отношений с ними.

Письмо Минфина России от 25 апреля 2025 года № [03-15-05/42369](#)

Источник: Клерк.Ру

НДФЛ при возврате физическому лицу по договору банковского вклада денежных средств в иностранной валюте

При возврате вклада в иностранной валюте у физического лица, по мнению ведомства, не возникает экономической выгоды в целях налогообложения в связи с изменением курса такой валюты.

Письмо Минфина России от 12 мая 2025 года № [03-04-05/46296](#)

Исполнение банком функций налогового агента по НДФЛ при погашении собственного векселя

Доходы от погашения ценных бумаг подлежат обложению НДФЛ.

По мнению департамента, при погашении коммерческим банком собственного векселя функции налогового агента банком

не осуществляются — налогоплательщик самостоятельно производит исчисление, декларирование и уплату налога.

В то же время при погашении коммерческим банком собственного процентного или дисконтного векселя такой банк признается налоговым агентом и на этом основании обязан удерживать налог с суммы выплачиваемого физическому лицу дохода в виде вексельного процента или дисконта.

Письмо Минфина России от 12 мая 2025 года № [03-04-05/46296](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог у источника

АС Республики Тыва: исчисление налога у источника на вознаграждение за фиктивные строительные работы по договорам с китайскими субподрядчиками

Российская строительная компания, специализирующаяся на возведении промышленных объектов, привлекала для выполнения масштабного строительства ГОКа четырех китайских субподрядчиков.

По результатам выездной проверки налоговые органы пришли к выводу, что фактически все работы на объекте выполнялись силами самой российской компании и привлеченными ею же иностранными работниками, с которыми были заключены прямые трудовые договоры.

Иными словами, реальность выполнения работ иностранными субподрядчиками не была подтверждена.

Основаниями для такого вывода послужили следующие факты:

- условиями договора компании с заказчиком не была предусмотрена возможность привлечения субподрядчиков;
- заказчик работ подтвердил, что не вел с иностранными субподрядчиками никакой деловой переписки и не согласовывал списки их сотрудников;
- по факту все сотрудники, которые якобы были предоставлены субподрядчиками, имели трудовые договоры непосредственно с компанией;
- допросы сотрудников также подтвердили данный факт;
- генеральный директор компании сообщил, что он никогда не встречался с руководством китайских субподрядчиков;

- более того, было установлено, что руководители китайских компаний-субподрядчиков никогда не въезжали на территорию России для подписания контрактов;
- несмотря на то что китайские субподрядчики по документам привлекались не один год, у них не было постоянного представительства в России.

В итоге налоговая инспекция оспорила вычет стоимости работ по договорам с иностранными субподрядчиками, а также вычет сопутствующих сумм НДС, уплаченных компанией в качестве налогового агента.

Кроме того, инспекция квалифицировала выплаты в адрес иностранных субподрядчиков в качестве безвозмездного перечисления денежных средств, облагаемого налогом у источника в России.

Суд полностью поддержал инспекцию.

Общая сумма доначислений составила 342 млн руб.

[Решение АС Республики Тыва от 1 сентября 2025 года по делу № А69-1130/2024](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Налог у источника

АС Владимирской области: платежи за консультационные услуги в адрес иностранной материнской компании переквалифицированы в дивиденды

Российская компания включила в состав расходов, уменьшающих налогооблагаемую базу по налогу на прибыль, затраты на услуги информационной и технической поддержки по договору с ее единственным участником — иностранной компанией, расположенной в Словении.

Налоговая инспекция сочла эти расходы необоснованными.

По мнению инспекции, за формальной оплатой консультационных услуг скрывалась реальная цель — вывод средств в пользу материнской компании, то есть выплата дивидендов.

Причиной такой переквалификации послужили следующие обстоятельства:

- отсутствие детализации и доказательств реальности услуг — в представленных актах выполненных работ не было конкретного описания оказанных услуг, их объема, стоимости и результатов;
- отчеты об оказанных услугах были составлены задним числом и не соответствовали более ранним документам, а электронная переписка, представленная в суде, не подтверждала факт оказания услуг в заявленном объеме;
- дублирование услуг — компания одновременно оплачивала идентичные услуги по настройке и поддержке SAP-системы своей материнской компании и другим независимым иностранным контрагентам, при этом в отчетах значились одни и те же работы, выполненные разными исполнителями.

В итоге налоговая инспекция отказала в вычете расходов, а также начислила налог у источника.

Суд принял решение в пользу инспекции, поддержав переквалификацию выплат по договору оказания услуг в скрытую выплату дивидендов.

Суд отметил, что «<...> если оплата услуг по своей сути является компенсацией расходов материнской компании, направленной на общую максимизацию ее доходов, то такие затраты собственник должен нести за счет прибыли, то есть дивидендов».

[Решение АС Владимирской области от 12 сентября 2025 года по делу № А11-3687/2022](#)

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

НДС

ВС РФ: вычет НДС со строительства объектов горнолыжного курорта

Налоговый орган оспорил вычеты НДС по услугам, не облагаемым налогом (строительные работы выполнялись для создания Всесезонного горнолыжного спортивно-оздоровительного комплекса. Услуги такого комплекса освобождены от уплаты НДС).

Суд первой инстанции поддержал налогоплательщика исходя из обстоятельств отсутствия законченного строительством объекта недвижимости, в связи с чем посчитал вывод налогового органа о его относимости к деятельности, не облагаемой НДС, — преждевременным.

Апелляция и кассация поддержали инспекцию исходя из явной относимости проведенных работ к строительству горнолыжного курорта для последующего предоставления услуг спортивно-оздоровительного характера, реализация которых не облагается НДС.

[Определение ВС РФ от 11 сентября 2025 года по делу № А64-1108/2024](#)



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



13-ый ААС: долги, приобретенные по договорам цессии, нельзя списать в качестве безнадежных

Компания (профессиональное коллекторское агентство) учла в составе внереализационных расходов безнадежные долги (около 2,7 млрд руб.) в виде стоимости прав требования к физическим лицам, которые она приобрела у первоначальных кредиторов.

Долги были списаны на основании актов судебных приставов о невозможности взыскания, а также в связи с истечением срока исковой давности.

Налоговая инспекция оспорила вычет расходов, указав, что действующие положения НК РФ о списании безнадежных долгов (ст. 266 НК РФ) не распространяются на дебиторскую задолженность в виде прав требования, приобретенных налогоплательщиком.

По мнению инспекции, в отношении приобретенных прав требования применяется ст. 279 НК РФ, которая, в свою очередь, не предусматривает прекращение обязательств в связи с актами приставов или истечением срока исковой давности в качестве основания для признания расходов в целях налогообложения.

Суды двух инстанций поддержали инспекцию, сделав следующие выводы:

- исходя из системного толкования положений ст. 266 НК РФ **сомнительным и безнадежным** долгом для организаций является задолженность, образовавшаяся в связи с реализацией товаров/выполнением работ/оказанием услуг, а для банков — в том числе от приобретенных ими прав требования;

- задолженность, образовавшаяся от приобретенных прав требований по договорам цессии, **не может быть отнесена к безнадежной**;
- отсутствуют основания для квалификации затрат на приобретение права требования в качестве долга, поскольку для цессионария приобретенное им право требования **признается финансовым инструментом** (имущественным правом), доходы от реализации/исполнения которого он может уменьшить на сумму расходов, связанных с его покупкой;
- одним из оснований для признания доходов и расходов по операциям оказания финансовых услуг является прекращение соответствующего обязательства;
- при этом в силу положений гл. 26 ГК РФ наличие актов судебных приставов о невозможности взыскания, а также истечение срока исковой давности не прекращают долговое обязательство.

Общая сумма доначислений превысила 540 млн руб.

Источник: Картоотека арбитражных дел

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



ВС РФ: нецелевое использование объекта не делает его самовольным

Фабула

Спорный земельный участок, принадлежащий ответчику, входит в границы садоводческого некоммерческого товарищества (СНТ), часть площади которого находится под объектами общего пользования, категория земель — земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования (ВРИ) — «для эксплуатации и обслуживания проходов, проездов, водонапорной башни, домика сторожа и других потребностей».

Ответчик является собственником земельного участка, расположенного в границах СНТ с ВРИ — «отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей», в границах которого возведено здание магазина.

СНТ обратилось в суд с иском о признании незаконным разрешения, выданного для строительства магазина, о признании магазина самовольной постройкой, о признании отсутствующим права собственности ответчика на здание магазина, об обязанности снести магазин, в связи с тем, что разрешение на строительство (РНС) выдано и здание возведено в отсутствие согласования схемы и проекта строительства с Правлением СНТ и в нарушение ст. 17 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд».

Ответчиком представлено заключение специалиста, согласно которому для эксплуатации здания магазина в части коммуникаций водоснабжения, площадки для парковки и разгрузки автомобилей, сети канализации отсутствует использование общего имущества, земель общего назначения

СНТ в коммерческих целях. Эксплуатация нежилого здания магазина не оказывает негативного влияния на общее имущество СНТ и других собственников участков.

Позиция нижестоящих судов

Суды первой и апелляционной инстанций в удовлетворении исковых требований отказали.

Судом кассационной инстанции решения были отменены, а дело направлено на новое рассмотрение.

Суд апелляционной инстанции признал:

- ВРИ, указанный в градостроительном плане земельного участка и в сведениях об основных характеристиках об объекте недвижимости, соответствует территориальной зоне, спорный объект мог быть размещен на участке ответчика;
- принимая во внимание, что выдано РНС на строительство магазина, возведенный объект введен в эксплуатацию в установленном порядке, ни одним из признаков самовольной постройки спорный объект не обладает;
- действующее законодательство не содержит норм, обязывающих члена СНТ при возведении объекта на принадлежащем ему участке согласовывать такое строительство с правлением либо на общем собрании членов.

Позиция ВС РФ

ВС РФ отменил судебные акты трех инстанций, направил дело на новое рассмотрение, сделав следующие выводы:

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Согласно Постановлению Пленума ВС РФ от 12 декабря 2023 года № 44 использование не по целевому назначению объекта, возведенного в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, не является основанием для признания его самовольной постройкой.

ВРИ спорного земельного участка, содержащийся в ЕГРН и установленный в соответствии с градостроительным регламентом, допускал размещение на нем спорного объекта для зоны садоводств и дачных участков.

СНТ не представило доказательств, подтверждающих невозможность использования спорного объекта в целях личного проживания.

Суды нижестоящих инстанций не устанавливали вопрос о том, может ли спорный объект по своим конструктивным и объемно-планировочным решениям использоваться как индивидуальный жилой дом.

При отсутствии в материалах дела доказательств, подтверждающих возможность либо невозможность эксплуатации объекта в целях личного проживания, выводы о наличии или отсутствии оснований для сноса объекта, находящегося в границах СНТ и предназначенного для ведения садоводства, по нецелевому назначению (как магазин) являются преждевременными.

Объект капитального строительства, который соответствует ВРИ земельного участка, но фактически используется в иных целях, не соответствующих этому разрешенному использованию, сам по себе самовольной постройкой по смыслу положений ст. 222 ГК РФ не является, а использование его не по назначению с нарушением разрешенного земельного участка влечет за собой иные меры ответственности.

[Определение ВС РФ от 2 сентября 2025 года по делу № А71-15034/2019](#)

АС Северо-Западного округа: вид разрешенного использования или фактическое использование?

Фабула

Общество обратилось в суд с требованием о признании незаконным отказа Комитета имущественных отношений в предоставлении в собственность за плату без проведения торгов земельного участка по ст. 39.20 ЗК РФ, поскольку являлось собственником объектов недвижимости (здания котельной, дизельной, технического здания усилительного пункта), расположенных в границах земельного участка с ВРИ — «для размещения объектов связи».

В заявлении общество ссылалось, что использовало объекты в указанных целях, при этом по правилам землепользования и застройки и генеральному плану земельный участок расположен в «общественно-деловой зоне», в которой данный ВРИ не предусмотрен.

Позиция нижестоящих судов

Суды первой и апелляционной инстанций требования общества удовлетворили, указав, что вне зависимости от последующего изменения градостроительного регламента собственник объекта недвижимости вправе использовать земельный участок, занятый этим объектом, в соответствии с ранее установленным ВРИ, сведения о котором содержатся в ЕГРН.

Позиция вышестоящего суда

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты и передал дело на новое рассмотрение, указав следующее:

Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



- в соответствии со ст. 1 ЗК РФ к основным принципам земельного законодательства относится принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов. Правовые режимы земельного участка и здания взаимосвязаны и взаимообусловлены;
- по сведениям из ЕГРН, ВРИ земельного участка — «для размещения объектов связи»;
- отказ комитета был основан на несоответствии фактического использования обществом объектов в границах земельного участка его ВРИ, а не измененным градостроительным регламентам. Указанное несоответствие доказано актами обследования: здания усилительного пункта и котельной не используются, здание дизельной используется в качестве склада;
- в данном случае неправомерно ссылаться на способы защиты прав собственников объектов недвижимости, использующих принадлежащие им объекты и земельные участки под этими объектами в соответствии с ВРИ, который правомерно сложился до изменения градостроительных регламентов.

[Постановление АС Северо-Западного округа от 12 сентября 2025 года по делу № А56-74779/2024](#)

ВС РФ защитил собственника земельного участка в споре об изломанных границах

Фабула

Возник спор между собственником земельного участка и администрацией г. Сочи по поводу перераспределения земли. Собственник хотел увеличить свой участок с 400 до 573 кв. м, присоединив прилегающий участок муниципальной земли площадью 173 кв. м. Администрация отказала, сославшись на то, что это приведет к «изломанности границ».

Позиция нижестоящих судов

Суд первой инстанции поддержал гражданина, землю перераспределили, а собственник построил на участке дом.

Однако через пару лет суд апелляционной инстанции отменил данное решение. Администрация города убедила суд, что согласно схеме расположения земельного участка, перераспределение приведет к изломанности его границ, а это помешает «рациональному использованию земель». Суд счел, что в данной ситуации нарушаются требования п. 6 ст. 11.9 ЗК РФ, запрещающего образование земельных участков с изломанностью границ.

Суд также произвел поворот исполнения решения суда первой инстанции, подвергнув сомнению законность построенного дома. Кассация решение поддержала.

Позиция ВС РФ

ВС РФ с выводами апелляционной и кассационной инстанций не согласился, указав, что при применении нормы о запрете изломанных участков надо учитывать обязательность представления



Изменения
в законодательстве
и новые законопроекты

Разъяснения
регулирующих органов

Судебная практика

Контакты



Судебная практика

Общее



административным ответчиком доказательств подтверждения того, что изломанность границ будет препятствовать рациональному использованию и охране земли. Таких доказательств администрация не представила.

ВС РФ также отметил, что спорный участок площадью 173 кв. м был окружен с трех сторон дорогой общего пользования, а с четвертой стороны — участком истца. Объединение этих земель, напротив, «способствует преодолению изломанности границ участков и препятствует чересполосице».

Дополнительным аргументом стал факт завершения строительства жилого дома на участке, который не является самовольной постройкой. Суды апелляционной и кассационной инстанций не учли, что на момент рассмотрения дела гражданин полностью оплатил стоимость земли и построил дом в соответствии со всеми требованиями закона.

Спор вернули на новое рассмотрение.

[Кассационное определение ВС РФ от 27 августа 2025 года № 18-КАД25-29-К4](#)



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»