

Август 2021 г.

ДАЙДЖЕСТ
правовых новостей в сфере
недвижимости и строительства

15 сентября 2021 г.

Уважаемые коллеги!

Среди ключевых изменений законодательства в сфере недвижимости и строительства за август 2021 г. необходимо выделить следующие:

- Увеличение цены долгосрочных строительных государственных и муниципальных контрактов, предметом которых является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия, возможно ввиду удорожания материалов при условии, если такое увеличение цены контракта не превышает 30 %, а также объем работ не изменяется.

- Минстрой разъяснил, что требования постановления Правительства РФ от 21.06.2010 № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства» не подлежат оценке в рамках федерального государственного строительного надзора.

- ФНС России даны разъяснения о том, что применение к объектам недвижимости вида «гараж» особенностей определения налоговой базы не зависит от их фактического использования, а осуществляется исходя из сведений об этих объектах, имеющиеся в ЕГРН и соответствующих первичных документах.

- ФНС России разъяснила, что доходы, полученные от оказания услуг по сдаче в аренду (найм) жилых помещений и (или) объектов движимого имущества своему работодателю, не признаются объектом налогообложения налогом на профессиональный доход.

- Предлагается расширить перечень случаев, когда для строительства газопровода не требуется подготовка документации по планировке территории.

- Предлагается изменить форму градостроительного плана земельного участка.

С уважением,

Юридическая фирма «BRACE»

1. Законы, подзаконные акты, правовые новости

1.1. Введены условия увеличения цены долгосрочных строительных контрактов ввиду удорожания материалов.

Постановление Правительства РФ от 09.08.2021 № 1315 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»

При исполнении государственного или муниципального контракта, предметом которого является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия, допускается увеличение цены контракта, при совокупности следующих условий:

- изменение существенных условий контракта осуществляется в пределах лимитов бюджетных обязательств и не приводит к увеличению цены контракта более чем на 30 %;
- предусмотренные проектной документацией соответствующего объекта капитального строительства физические объемы работ, конструктивные, организационно-технологические и другие решения не изменяются;
- размер изменения (увеличения) цены контракта определяется в порядке, установленном приказом Минстроя России, а цены контракта, размер которой составляет или превышает 100 млн. рублей, – по результатам повторной государственной экспертизы проектной документации;
- изменение существенных условий контракта осуществляется путем заключения заказчиком и поставщиком (подрядчиком, исполнителем) соглашения об изменении условий контракта на основании поступившего в письменной форме предложения об изменении существенных условий контракта в связи с существенным увеличением цен на строительные ресурсы, подлежащие поставке и (или) использованию при исполнении такого контракта, с приложением информации и документов, обосновывающих такое предложение;
- контракт заключен до 1 июля 2021 г. и обязательства по нему на дату заключения соглашения об изменении условий контракта не исполнены.

1.2. Минстрой разъяснил, какие требования не подлежат оценке при федеральном государственном строительном надзоре.

Письмо Минстроя России от 11.08.2021 N 19141-ОГ/08 «О требованиях, не подлежащих оценке в рамках федерального государственного строительного надзора»

Напомним что Федеральным законом от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» установлено, что независимо от того, признаны ли утратившими силу (отмененными) нормативные правовые акты, с 1 января 2021 года при осуществлении государственного контроля (надзора) не допускается оценка соблюдения обязательных требований, содержащихся в указанных актах, несоблюдение требований, содержащихся в указанных актах, не может являться основанием для привлечения к административной ответственности, если они вступили в силу до 1 января 2020 года.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 № 2467 утвержден Перечень нормативных правовых актов и групп нормативных правовых, в отношении которых не применяются указанные положения приведенного выше Федерального закона от 31.07.2020 № 247-ФЗ.

В частности, Постановление Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства,

реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства» не содержится в указанном Перечне.

Соответственно, требования, указанного постановления не подлежат оценке в рамках федерального государственного строительного надзора. Вместе с тем постановление продолжает действовать.

1.3. Введена новая редакция Методики подготовки заявок на предоставление поддержки для проведения капремонта многоквартирных жилых домов.

Решение Правления Госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» от 09.08.2021, протокол № 1096 «О новой редакции Методики по подготовке заявок на предоставление финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и приложений к ним»

Методика устанавливает требования к заявкам субъектов Российской Федерации на предоставление финансовой поддержки на следующие цели:

- оплата части расходов бюджета субъекта РФ и (или) бюджетов муниципальных образований, возникающих в связи с софинансированием работ и (или) услуг по замене в многоквартирных домах лифтов с истекшим назначенным сроком службы;
- возмещение заказчику части расходов на уплату юридическому лицу, к которому в соответствии с договором факторинга, заключенным между этим юридическим лицом и подрядчиком, перешли денежные требования подрядчика к заказчику по договору на замену лифтов, вознаграждения (платы) за рассрочку (отсрочку) исполнения заказчиком указанных денежных требований, предоставленную заказчику на основании соглашения о такой рассрочке (отсрочке), заключенного между финансовым агентом и заказчиком;
- возмещение заказчику части расходов на уплату юридическому лицу, осуществляющему за счет и по поручению заказчика оплату подрядчику выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору на замену лифтов, вознаграждения (платы) за рассрочку (отсрочку) исполнения заказчиком обязанности по возмещению расходов агента на выполнение этого поручения, предоставленную заказчику на основании соглашения о такой рассрочке (отсрочке), заключенного между агентом и заказчиком;
- возмещение финансовому агенту недополученных доходов по договору факторинга, не предусматривающему вознаграждение;
- возмещение части расходов на уплату процентов за пользование займом или кредитом, полученным в валюте Российской Федерации и использованным в целях оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора займа или кредитного договора;
- возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, выполненных в ходе оказания и (или) выполнения услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Финансовая поддержка предоставляется в отношении лифтов, вводимых в эксплуатацию после 1 января 2021 года, производства исключительно на территории Российской Федерации, а также имеющих высокие характеристики энергетической эффективности.

В случае подачи заявки на оплату расходов бюджетов на замену лифтов предусматривается выплата аванса в размере 20% общего объема средств финансовой поддержки.

1.4. ФНС разъяснен порядок разграничения движимого и недвижимого имущества в целях уплаты налога на имущество организаций.

Письмо ФНС России от 02.08.2021 № СД-4-21/10889@ «О критериях разграничения видов имущества (движимое или недвижимое) в целях применения главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации»

Ведомство ссылается на письмо Росреестра от 20.10.2020 № 11-9273-АБ/20, в ведении которого находится вопрос отнесения объектов к недвижимому имуществу, следует учитывать позицию Верховного Суда Российской Федерации (определение от 22.12.2015 № А27-18141/2014 по делу № 304-ЭС15-11476), согласно которой для признания имущества недвижимым необходимо представить доказательства возведения его в установленном законом и иными нормативными актами порядке на земельном участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, с получением разрешительной документации с соблюдением градостроительных норм и правил.

Из системной взаимосвязи нормы пункта 10.2 статьи 1 Градостроительного кодекса с положениями пункта 1 статьи 130, 131 Гражданского кодекса следует, что сооружения, обладающие характеристиками некапитальных объектов, не являются объектами недвижимости и в отношении них не осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав.

В связи с изложенным, Росреестр полагает, что сооружения, построенные и введенные в эксплуатацию с получением разрешительной документации, то есть как объекты капитального строительства, с большей степенью вероятности относятся к объектам недвижимости. Соответственно объекты, обладающие характеристиками некапитальных сооружений, не относятся к недвижимому имуществу, право собственности на которые подлежит государственной регистрации.

1.5. ФНС России разъяснила особенности определения налоговой базы для гаражей организаций.

Информация ФНС России с публикацией на сайте ФНС России

На своем официальном сайте ФНС России отмечает, что если законом субъекта РФ предусмотрено, что налоговая база определяется по кадастровой стоимости, то налог на имущество организаций исчисляется по правилам, установленным ст. 378.2 НК РФ. Если такой закон не принят, то налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, являющегося основным средством организации.

В состав используемых для налогообложения сведений, представляемых в налоговые органы органами Росреестра, включается информация ЕГРН о гараже как о виде и (или) наименовании объекта недвижимого имущества.

Таким образом, применение к объектам недвижимости вида «гараж» особенностей определения налоговой базы не зависит от их фактического использования, а осуществляется исходя из сведений об этих объектах, имеющиеся в ЕГРН и соответствующих первичных документах.

1.6. Росреестром и Минэкономразвития разъяснен вопрос порядка изменения границ населенных пунктов.

Письмо Росреестра от 06.08.2021 № 13/1-6031-АБ/21 «О рассмотрении обращения» (вместе с Письмом Минэкономразвития России от 05.08.2021 № 25410-СГ/Д27и «О совершенствовании законодательства в части установления границ населенных пунктов»)

Сведения о границах населенного пункта могут быть внесены в ЕГРН только при поступлении от органов местного самоуправления в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов) об установлении или изменении границ населенного пункта.

Установлением или изменением границ населенных пунктов является:

- утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования;
- утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях).

1.7. Минфин разъяснил возможность применения налога на профессиональный доход от сдачи в аренду (найм) жилых помещений, а также движимого имущества своему работодателю.

Письмо ФНС России от 03.08.2021 № СД-4-3/10980@ «По вопросу возможности применения НПД при сдаче в аренду (найм) жилых помещений и движимого имущества своему работодателю»

Объектом налогообложения НПД признаются доходы от реализации товаров (работ, услуг, имущественных прав). Не признаются объектом налогообложения доходы от передачи имущественных прав на недвижимое имущество (за исключением аренды (найма) жилых помещений).

Кроме того, не признаются объектом налогообложения НПД доходы от оказания (выполнения) физическими лицами услуг (работ) по гражданско-правовым договорам, при условии, что заказчиками услуг (работ) выступают работодатели указанных физических лиц или лица, бывшие их работодателями менее двух лет назад.

Доходы, полученные от оказания услуг по сдаче в аренду (найм) жилых помещений и (или) объектов движимого имущества своему работодателю, не признаются объектом налогообложения НПД.

2. Проекты нормативно-правовых актов

2.1. Предлагается расширить цели предоставления субсидий для финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства.

Проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в Правила принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 131 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Цели использования предоставляемой Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства» субсидии из бюджета субъекта Российской Федерации предлагается дополнить оплатой услуг специализированных организаций, являющихся членами саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации и имеющих право на осуществление работ по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, если необходимость поведения такого обследования предусмотрена законодательством о градостроительной деятельности, и финансированием мероприятий по исполнению обязательств застройщика по передаче участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещения в соответствии с условиями заключённых договоров.

Кроме того, проектом постановления предлагается дополнить цели использования предоставляемой Фонду субсидии из бюджета субъекта Российской Федерации уплатой вознаграждения уполномоченному банку в сфере жилищного строительства за банковское сопровождение деятельности по финансированию и осуществлению мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, по завершению строительства (строительству) объектов инфраструктуры.

2.2. Министром предложено изменить форму градостроительного плана земельного участка.

Проект приказа Министра «О внесении изменений в форму градостроительного плана земельного участка и порядок ее заполнения, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 741/пр»

Предлагается изменить наименование раздела 9 ГПЗУ на следующее: «*Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию*». В нем будет указываться информация, согласно пункту 15 части 3 статьи 57.3 ГрК РФ, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), которая включает:

- наименование органа (организации), представившего (представившей) информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства;
- вид сетей инженерно-технического обеспечения;
- сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения).

2.3. Предлагается расширить перечень случаев, когда для строительства газопровода не требуется подготовка документации по планировке территории.

Проект Постановления Правительства РФ «О внесении изменения в перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется подготовка документации по планировке территории»

В настоящее время не требуется подготовка документации по планировке территории при строительстве газопроводов с проектным рабочим давлением не более 0,6 мегапаскаля. Указанную величину проектом предлагается увеличить до 1,2 мегапаскалей.

3. Судебная и правоприменительная практика

3.1. Верховный Суд рассмотрит дело о признании недействительными договоров купли-продажи недвижимого имущества в рамках банкротства.

Определение Верховного Суда РФ от 23.08.2021 № 306-ЭС19-5887(3) по делу № А65-3658/2018»

Судом первой инстанции принято решение о признании недействительными договоров купли-продажи недвижимого имущества в рамках банкротства организации. Однако суд апелляционной инстанции отменил указанное решение и отказал в признании договоров недействительными, посчитав недоказанным наличие оснований для признания сделок недействительными.

При этом судом учтено выявление обществом в процессе эксплуатации инженерных сетей существенных недостатков, в том числе скрытых, что повлекло необходимость ремонта и компенсации обществом соответствующих затрат покупателя. Суд также указал на отсутствие надлежащих доказательств неравноценности сделок и аффилированности сторон, отметив, что ходатайств о назначении судебной экспертизы с целью определения стоимости отчужденных объектов не заявлялось.

Передача дела на рассмотрение Судебную коллегию по экономическим спорам ВС РФ обусловлена тем, что заслуживает внимания довод заявителя о подтвержденности материалами дела аффилированности сторон сделок, в отсутствие которой отчуждение спорных объектов по заниженной стоимости было бы невозможно; также он привел достаточные доводы и доказательства, свидетельствующие о неравноценности сделок. Рассмотрение дела назначено на 20 сентября 2021 г.

Если у вас возникли вопросы в отношении данного дайджеста, пожалуйста, свяжитесь с нами по следующим контактам:

- info@brace-lf.com
- +7(499)755-56-50

О нас

Юридическая фирма «BRACE» оказывает юридические услуги корпоративным и частным клиентам по вопросам российского международного права.

Основу нашей практики составляют разрешение споров и судебные разбирательства. При этом также в область нашей экспертизы входят такие сферы юридической практики как правовое сопровождение закупок, антимонопольное право, строительство, недвижимость, международное право и иностранные инвестиции.

Мы предоставляем качественные, эффективные и своевременные решения. В каждом конкретном случае команда BRACE стремится обеспечить достижение наилучшего результата наименьшими средствами.

*Все права на данные материалы принадлежат ООО «Юридическая фирма «БРЭЙС» ©
Информация и сведения, содержащиеся в настоящем материале, представляют собой совокупность положений законодательства и правоприменительной практики, субъективных оценочных суждений, мнений, взглядов, рассуждений и предположений автора/авторов по отношению к событиям, фактам, разъяснениям действующего законодательства, судебной и иной правоприменительной практики и являются выражением личного мнения автора/авторов. В связи с этим его не следует рассматривать в качестве юридической консультации и/или правового заключения, равно иного документа индивидуальной направленности и/или в качестве выражения официальной позиции органов власти. Авторы, а также лица, осуществляющие опубликование, не несут ответственности за несовпадение своей позиции с позицией органов власти, организаций и иных третьих лиц.*