

июль 2020

НАЛОГИ И ПРАВО



ОБИРАТЬ ЗЕМЛЕДЕЛЬЦА ДЛЯ ТОГО, ЧТОБЫ
ОБОГАТИТЬСЯ, ЭТО УБИВАТЬ КУРИЦУ, НЕСУЩЮЮ
ЗОЛОТЫЕ ЯЙЦА. ЛЮДОВИК XV

ШЕСТАКОВА Е.В.

СОДЕРЖАНИЕ:

К каким переменам нам быть готовыми?

Как избежать субсидиарной ответственности по налоговым нарушениям?

Страхование от банкротства или страхование дебиторской задолженности: что выбрать?

Как сэкономить на сотрудниках в случае повторения коронавируса?

Как отражать информацию с 97 и 98 счетов в налоговом учете строительных компаний и как ваши коллеги на МСФО работают вообще без них

Как налоговики используют данные по налоговой нагрузке и рентабельности по отраслям?

Контроль налогового органа за банками

Оспаривание кадастровой стоимости

К каким переменам нам быть готовыми?

Изменение № 1 – в перечни льготных товаров внесут изменения

Поправки призваны привести наименования продовольственных товаров в правительственных перечнях товаров, облагаемых по ставке 10%, в соответствие с ОКПД 2 и ТН ВЭД. Изменения коснутся некоторых молочносодержащих продуктов с заменителем молочного жира. Так, в перечень внесены:

- напитки, коктейли и кисели;
- желе, соусы, кремы, пудинги, муссы, пасты и суфле;
- консервы сгущенные.

Кроме того, по пониженной ставке будет облагаться реализация молочносодержащего мороженого.

Документ: Постановление Правительства РФ от 09.03.2020 N 250

Изменение № 2 – пилотный проект ФСС снова расширяется

В него войдут восемь регионов:

- Республика Башкортостан;
- Республика Дагестан;
- Красноярский край;
- Ставропольский край;
- Волгоградская область;
- Ленинградская область;
- Тюменская область;
- Ярославская область.

Документы: Постановление Правительства РФ от 01.12.2018 N 1459;

Постановление Правительства РФ от 13.11.2019 N 1444

Изменение № 3 – при подготовке РСВ за полугодие МСП нужно учесть

специальные коды и контрольные соотношения

При использовании пониженного тарифа для части выплат, которая превышает МРОТ, следует указывать код тарифа [20](#). Коды категорий застрахованных лиц применяются такие:

- [МС](#) - физ. лица;
- [ВЖМС](#) - застрахованные в системе ОПС иностранцы и лица без гражданства, которые временно проживают в России, а также временно пребывающие в России иностранцы или лица без гражданства, которым предоставлено временное убежище;
- [ВПМС](#) - иностранцы и лица без гражданства, которые временно пребывают в РФ (исключение - высококвалифицированные специалисты).

Эти новшества учтены в [контрольных соотношениях](#).

Напомним, для МСП с [1 апреля](#) введены пониженные тарифы страховых взносов для тех сумм выплат физ. лицам за месяц, которые превышают МРОТ.

Документы: Письмо ФНС России от 07.04.2020 N БС-4-11/5850@; Письмо ФНС России от 29.05.2020 N БС-4-11/8821@

Изменение № 4 – налоговые проверки снова смогут проводить выездные проверки

[До конца июня](#) нельзя было проводить выездные налоговые проверки и проверки сделок между взаимозависимыми лицами. Возобновление произойдет автоматически, никаких дополнительных решений не требуется.

Изначально планировалось, что проверки будут возобновлены с июня. ФНС [пояснила](#), что приостановление течения сроков, касающихся оформления результатов проверки, не препятствует совершению налоговыми органами процессуальных действий досрочно, то есть до наступления июня. Например, можно составить акт выездной проверки и направить его проверяемому лицу. Но в этом случае срок подачи возражений начинает течь лишь с 1 июня.

Документы: Постановление Правительства РФ от 30.05.2020 N 792; Постановление Правительства РФ от 02.04.2020 N 409; Письмо ФНС России от 09.04.2020 N СД-4-2/5985@

Изменение № 5 – закончится отсрочка по штрафам за

неприменение ККТ при расчетах за услуги ЖКХ и перевозки

До 1 июля 2020 года заморожены штрафы за кассовые нарушения при следующих расчетах:

- оплата билетов в общественном транспорте;
- оплата услуг ЖКХ.

За нарушения, совершенные с этой даты, проверяющие смогут привлечь к ответственности.

Документ: Федеральный закон от 03.07.2019 N 171-ФЗ

Изменение № 6 – детские пособия можно перечислять на карту, только если это карта "Мир"

Если на 1 мая 2019 года работник получал детские пособия на карту другой платежной системы, кроме "Мир", то можно было ничего не переоформлять до окончания действия карты, но не позднее 1 июля 2020 года. А с этой даты пособия можно будет перечислять на карту, только если это карта "Мир". Другие варианты выплаты остаются без изменений: выдача наличными в кассе, отправка по почте, перевод на "бескарточный" банковский счет.

Документ: Постановление Правительства РФ от 01.12.2018 N 1466; Информация ФСС РФ от 07.05.2019

Изменение № 7 – регионы смогут сами вводить у себя НПД для самозанятых

Эксперимент с налогом на профессиональный доход (НПД), который чаще называют налогом на самозанятых, расширен на **всю** страну.

С 1 июля 2020 в соответствии с [Законом от 01.04.2020 № 101-ФЗ](#), российские регионы уполномочены вводить на своей территории НПД для самозанятых.

Чтобы ввести спецрежим, региональным властям нужно принять соответствующий закон. Причем вступать в силу он должен не ранее чем через месяц со дня официального опубликования. Таким образом, чтобы уже с 1 июля физ. лица и ИП могли перейти на уплату НПД, региональный закон нужно принять и опубликовать не позднее 1 июня.

Документ: Федеральный закон от 01.04.2020 N 101-ФЗ

Изменение № 8 – маркировка табака

Важно учесть следующие изменения:

- запретят оборот немаркированных остатков сигарет и папирос;
- через электронные УПД и систему прослеживаемости нужно будет проводить все поставки сигарет и папирос, а не только первичную продажу производителем или импортером товара оптовику;
- маркировку обяжут наносить и на другие виды табачной продукции, помимо сигарет и папирос.

Документ: Постановление Правительства РФ от 28.02.2019 N 224

Изменение № 9 – покупка и продажа немаркированной обуви запрещена

С 1 июля нужно маркировать обувь и направлять сведения о маркировке в систему "Честный знак". Чтобы продать остатки, их надо промаркировать. Организациям, которые покупали обувь только для собственных нужд, маркировать ее не придется.

Товар, который произведен 1 июля или позже, должен иметь уникальный штрихкод, напоминающий QR-код. Чтобы продавать имеющиеся остатки, их надо промаркировать.

Товарные позиции, подлежащие маркировке

С 1 июля маркировка обязательна для большинства обувных товаров.

Перечень маркируемой обуви

Код по ОКПД2	Код по ТН ВЭД
- 15.20.11 - водонепроницаемая обувь на подошве и с верхом из резины или пластмассы, кроме обуви с защитным металлическим подноском;	6401 - водонепроницаемая обувь с подошвой и с верхом из резины или пластмассы, верх которой не крепится к подошве и не соединяется с ней ни ниточным, ни шпилечным, ни гвоздевым, ни винтовым, ни заклепочным, ни каким-либо другим аналогичным способом;
- 15.20.12 - обувь на подошве и с верхом из резины или пластмассы, кроме водонепроницаемой или спортивной обуви;	6402 - прочая обувь с подошвой и с верхом из резины или пластмассы;
- 15.20.13 - обувь с верхом из кожи, кроме спортивной обуви, обуви с защитным металлическим подноском и различной специальной обуви;	6403 - обувь с подошвой из резины, пластмассы, натуральной или композиционной кожи и с верхом из натуральной кожи;
- 15.20.14 - обувь с верхом из текстильных материалов, кроме спортивной обуви;	6404 - обувь с подошвой из резины, пластмассы, натуральной или композиционной кожи и с верхом из текстильных материалов;
- 15.20.21 - обувь для тенниса, баскетбола, гимнастики,	6405 - прочая обувь

тренировочная обувь и аналогичные изделия; - 15.20.29 - прочая спортивная обувь, кроме лыжных ботинок и ботинок с коньками; - 15.20.31 - обувь с защитным металлическим подноском; - 15.20.32 - деревянная обувь, различная специальная обувь и прочая обувь, не включенная в другие группы; - 32.30.12 - лыжная обувь	
---	--

Обратите внимание: есть случаи, когда новые требования не действуют (например, если обувь хранится на таможенном складе).

Маркировка остатков

Если у организации на складе есть остатки товаров, введенные в оборот, но не реализованные к 1 июля, их можно промаркировать до 1 сентября.

Обратите внимание: пока код не нанесен, выставлять товар на продажу нельзя.

Если остатки используются только для собственных нужд, маркировка не требуется. Ведь их собственники не считаются участниками оборота.

Производство

С 1 июля российские производители обязаны маркировать обувь при постановке ее на свой баланс, при продаже или передаче для дальнейшего распространения. Код наносится в месте производства или хранения до ввода в оборот.

Импорт

С 1 июля импортеры обязаны обеспечивать маркировку обуви, ввозимой из-за границы (в том числе из других стран ЕАЭС) для оборота в России. Код наносится:

- до пересечения российской границы (для товаров ЕАЭС);
- до помещения под таможенные процедуры выпуска для внутреннего потребления или реимпорта (для других товаров).

Обувь, которая приобретена до 1 июля, можно растаможить (заявить таможенную процедуру выпуска для внутреннего потребления) и промаркировать до 1 августа. Пока маркировка не нанесена, дальнейшая реализация товара запрещена.

Транспортировка и хранение

Производители могут продолжать хранить свой немаркированный товар до тех пор, пока он не предлагается к продаже. Ничего не нарушают и те, кто хранит или перевозит товары для собственных нужд.

Остальные организации - собственники товара, который подпадает под требование о маркировке, но не содержит штрихкода, могут хранить и перемещать его до 1 сентября (как [остатки](#)), если приобрели этот товар до 1 июля.

Организациям, которые специализируются на хранении или перевозке чужих грузов, не требуется передавать сведения об обороте в систему "Честный знак": к ним не переходит право собственности на товар.

Поставка

Поставка для последующей перепродажи

С 1 июля продавать можно только маркированную обувь. При этом необходимо оформлять УПД и подписывать их усиленной электронной подписью. В связи с этим сторонам сделки могут потребоваться обновления бухгалтерской программы и изменения в договорах в части документооборота.

Продавец должен передавать в систему "Честный знак" сведения о сделке в течение 3 рабочих дней после отгрузки. Покупатель обязан сообщить данные о приемке в течение 3 рабочих дней (но не позднее дня передачи товара третьему лицу).

Предприятия, которые не пользуются коммерческими сервисами электронного документооборота, могут работать с бесплатной версией, встроенной в личный кабинет участника системы "Честный знак" (<https://chestnyyznak.pf/info/news/tsrpt-zapustil-besplatnyy-elektronnyy-dokumentoborot-v-sisteme-chestnyy-znak/>).

Поставка для собственных нужд покупателя

Продажа для собственных нужд покупателя является одним из случаев вывода товара из оборота. С 1 июля продавец должен передавать в систему "Честный знак" соответствующее уведомление в течение 3 рабочих дней. Покупателя новые требования по маркировке не касаются. Однако во избежание вопросов со стороны проверяющих, рекомендуем в договорах указывать, что поставляемый товар будет использоваться для собственных нужд покупателя. В противном случае необходимо составлять электронные УПД и передавать в систему данные о продаже, а не о выводе из оборота.

Розничная продажа

С 1 июля продавать можно только маркированную обувь. При розничной продаже в систему "Честный знак" придется передавать сведения о выводе товара из оборота. Делается это через кассу, которая работает с системой маркировки.

Если сведения о выбытии товара нужно скорректировать, то передача данных в систему маркировки тоже происходит через кассу. Например, при возврате покупателем товара с неповрежденным кодом маркировки данные передаются на основании чека на возврат прихода.

В чеке нужно заполнять тег 1162 (код товара). В бумажном чеке должен отображаться символ [M]. Могут потребоваться изменения в настройках кассы.

Ответственность за нарушения

За производство с нарушением правил маркировки предусмотрен штраф:

- для юр. лица - от 50 тыс. до 100 тыс. руб.;
- для директора - от 5 тыс. до 10 тыс. руб.

Штраф за продажу такой продукции, ее хранение, перевозку или покупку для перепродажи составит:

- для юр. лица - от 50 тыс. до 300 тыс. руб.;

- для директора - от 5 тыс. до 10 тыс. руб.

Немаркированную продукцию конфискуют.

Если проверяющие найдут нарушения в отношении товара стоимостью больше [2,25 млн руб.](#), виновным грозит [уголовная ответственность](#).

Кроме того, установлены административные штрафы за нарушения при оформлении кассового чека:

- для юр. лица - от 5 тыс. до 10 тыс. руб.;

- для директора и ИП - от 1,5 тыс. до 3 тыс. руб.

Их могут заменить предупреждением.

Документы: Постановление Правительства РФ от 05.07.2019 N 860; Постановление Правительства РФ от 29.02.2020 N 216

Изменение № 10 – изменения по налогу на имущество организаций

С 1 июля 2020 года компании смогут учитывать повышение либо понижение кадастровой стоимости при исчислении авансовых платежей по налогу на имущество. Такая возможность есть у компаний и сейчас, но только при расчете налога за год.

Федеральный Закон от 29.09.2019 № 325-ФЗ

Изменение № 11 – с 15 июля можно получить новые субсидии – на дезинфекцию

Более 500 тыс. предприятий в июле смогут получить новую субсидию — на профилактику коронавируса, включая дезинфекцию.

Изменение № 12 – отмена налогов за 2 квартал 2020 года

С 1 июля началась отчетная компания по итогам 2 квартала. Организации малого и среднего бизнеса, ИП и социально ориентированные НКО освободили от уплаты налогов и взносов за 2 квартал 2020 года. Исключение — НДС, НДФЛ с доходов физ. лиц. Освобождение от уплаты налогов не освобождает компании и ИП от сдачи отчетности.

Изменение № 13 – новые правила для электронной подписи

С 1 июля вступили в силу новые правила работы с электронными подписями. Теперь стало проще проверить подписи контрагентов, а мошенникам сложнее их подделать — центры обязали идентифицировать клиентов. К примеру, обезопасить сделку можно будет с помощью оператора доверенной третьей стороны. Такие операторы будут действовать по аналогии с теми, что работают сейчас при трансграничных операциях. В их функции будет входить содействие удостоверяющим центрам и оказание ряда услуг. К примеру, проверка подлинности электронной подписи контрагента в документе на конкретный момент и подлинности электронной подписи, выданной за рубежом.

Изменение № 14 – Какие отчеты нужно сдать в июле

Из-за пандемии Правительство перенесло сроки предоставления бухгалтерской и налоговой отчетности за 2019 год и 1 квартал 2020 года на три месяца вперед (п. 3 Постановления № 409 от 2 апреля 2020 года).

Важно! Новые сроки сдачи отчетности в связи с карантином действуют для всех категорий бизнеса, а не только для представителей МСП из пострадавших отраслей.

Из-за переноса сроки сдачи некоторых отчетов за 1 и 2 квартал 2020 года совпали. Так, например, 28 июля — последний день, когда организациям и ИП нужно сдать декларации по налогу на прибыль сразу за 1 квартал и полугодие 2020 года. Также вмененщики 20 июля должны представить декларации по ЕНВД одновременно за 1 и 2 кварталы 2020 года.

Сроки предоставления отчетов за 2019 год и 1 квартал 2020 года, которые приходятся на июль:

Срок сдачи	Вид отчета	Отчетный период	Кто сдает
20 июля	Декларация по ЕНВД	1 квартал 2020 года	Плательщики ЕНВД
20 июля	Единая упрощенная налоговая декларация	1 квартал 2020 года	Организации и ИП, у которых не было движений по расчетному счету и кассе
28 июля	Декларация по налогу на прибыль	1 квартал 2020 года	Организации на ОСНО
30 июля	Декларация по форме 3-НДФЛ	2019 год	ИП на ОСНО

Срок сдачи	Вид отчета	Отчетный период	Кто сдает
30 июля	Декларация по УСН	2019 год	ИП на УСН
30 июля	Декларация 6-НДФЛ	1 квартал 2020 года	Налоговые агенты по НДФЛ

В отчетности за второй квартал изменений и переносов нет, поэтому отчитываться нужно в обычные сроки.

Сроки сдачи отчетности за 2 квартал 2020 года:

Срок сдачи отчета	Вид отчета	За какой период сдается отчет	Кто сдает
15 июля	Отчет СЗВ-М	Июнь 2020 года	Организации и ИП с наемным персоналом, в том числе по ГПД
15 июля	Отчет СЗВ-ТД	Июнь 2020 года	Организации и ИП с наемными сотрудниками, у которых были кадровые изменения
20 июля	Единая упрощенная налоговая декларация	2 квартал 2020 года	Организации и ИП, у которых не было движений по расчетному счету и кассе и при отсутствии налогооблагаемой базы
20 июля	Отчет 4-ФСС в бумажном варианте	1 полугодие 2020 года	Организации и ИП с наемными сотрудниками
20 июля	Отчет по водному налогу	2 квартал 2020 года	Организации и ИП, если пользуются водными объектами
20 июля	Декларация ЕНВД	2 квартал 2020 года	Плательщики ЕНВД
20 июля	Журнал учета счетов-фактур	2 квартал 2020 года	Посредники, которые получают или выставляют счета-фактуры

Срок сдачи отчета	Вид отчета	За какой период	сдается отчет	Кто сдает
27 июля	4-ФСС в электронном формате	1 полугодие 2020 года		Организации и ИП с наемными сотрудниками
27 июля	Налоговая декларация по НДС	2 квартал 2020 года		Организации и ИП на общей системе налогообложения. А также организации и ИП на спецрежимах, которые во 2-м квартале выставили счет-фактуру и выделили сумму НДС.
28 июля	Декларация по налогу на прибыль	2 квартал 2020 года		Организации на ОСНО и налоговые агенты по налогу на прибыль
30 июля	Расчет по страховым взносам	1 полугодие 2020 года		Организации и ИП с наемными сотрудниками, в том числе по ГПД
31 июля	Налоговая декларация по НДПИ (налог на добычу полезных ископаемых)	Июнь 2020 года		Организации и ИП - недропользователи
31 июля	Расчет регулярных платежей за пользование недрами	2 квартал 2020		Организации и ИП - недропользователи
31 июля	Расчет 6-НДФЛ	1 полугодие 2020 года		Налоговые агенты по НДФЛ

сроки сдачи отчетности за 2 квартал 2020 года

Изменение № 15 – какие налоги нужно заплатить в июле 2020 года

Представителям малого бизнеса из пострадавших отраслей и социально-ориентированным НКО налоги и взносы за 2 квартал 2020 года простили (Закон № 172-ФЗ от 8 июня 2020 года). За исключением НДС, НДФЛ за сотрудников и страховых взносов «на травматизм».

Организации и ИП из пострадавших отраслей, у которых было снижение доходов, также могут воспользоваться индивидуальными отсрочками на срок до 12 месяцев и рассрочкой до 5 лет. Для этого нужно до 31 декабря 2020 года написать заявление в ФНС.

Для остальных налогоплательщиков сроки уплаты налогов в июле остались прежними:

Дата	Вид платежа	За какой период оплачивается	Кто перечисляет
до 15 июля	Страховые взносы	июнь 2020 года	Организации и ИП с наемными сотрудниками
до 15 июля	НДФЛ	2019 год	ИП на ОСНО. Для МСП из пострадавших отраслей срок перенесли на 3 месяца, то есть до 15 октября 2020 года
до 20 июля	Водный налог	2 квартал 2020 года	Организации и ИП, если пользуются водными объектами
до 25 июля	Авансовый платеж налог на доходы	полугодие 2020 года	ИП на ОСНО
до 27 июля	НДС	2 квартал 2020 года	Налогоплательщики на ОСНО
до 27 июля	Авансовые платежи по УСН	2 квартал 2020 года	Компании и ИП на спецрежиме
до 27 июля	ЕНВД	2 квартал 2020 года	Компании и ИП на ЕНВД
до 27 июля	Авансовый платеж по ЕСХН	1 полугодие 2020 года	Плательщики ЕСХН
до 27 июля	НДПИ	Июнь 2020 года	Организации и ИП - недропользователи
до 28 июля	Налог на прибыль	1 полугодие 2020 года	Налогоплательщики на ОСНО

Изменение № 16 – НДС

Изменения НДС с 1 июля 2020 коснулись экспортеров. Разрешено ставить к вычету входной НДС при реализации работ или услуг вне РФ. Компаниям, осуществляющим такие операции, теперь разрешено применение правила 5%. Реализация работ и услуг за рубежом приравнена при расчете пропорции к облагаемым операциям. И если доля необлагаемых операций не превышает 5%, весь входной НДС можно принять к вычету.

Также применено изменение расчета НДС с 1 июля 2020 по экспорту сырьевых товаров. Сокращен их перечень, утвержденный Постановлением Правительства № 466 от 18.04.2018. Исключены, например, товары группы 2704 (кокс и полукокс). Следовательно, по операциям с такими товарами можно будет применять НДС к вычету без ожидания подтверждения нулевой ставки.

Изменение № 17 – бухгалтерский учет и отчетность

Новшества и изменения в бухучете с 1 июля 2020 связаны с введением новых строк в форму бухгалтерского баланса Приказом № 61н от 19.04.2019. Предусмотрены они для отражения данных об обязательном аудите и аудиторской организации, его проводящей. Если вы составляете промежуточные балансы и отчеты о финансовых результатах, то в новой строке нужно указать «нет», остальные реквизиты заполнять не требуется.

Кроме того, теперь бухгалтерская отчетность может составляться только в тысячах рублей. Ранее была возможность составления в млн руб. Теперь она отменена.

Изменение № 18 – независимая оценка квалификации стала единственным способом подтвердить соответствие профстандарту

Работники, которые обязаны подтверждать соответствие профессиональным стандартам, могут делать это путем сдачи экзамена в Центрах оценки квалификаций. Такие изменения в законе с 1 июля 2020 предусмотрены [Федеральным законом от 03.07.2016 № 238-ФЗ](#). До указанной даты в течение полутора лет работодатели имели возможность применять иной порядок проведения оценки квалификации работников или лиц, претендующих на осуществление определенного вида трудовой деятельности, если он был прописан в федеральных законах и иных нормативных актах. До 1 июля работники (лица,

претендующие на замещение должности) некредитных финансовых организаций могли подтвердить квалификацию с помощью квалификационных аттестатов, выдаваемых в соответствии с Указанием Банка России от 21.06.2016 № 4047-У. С начала июля переходные положения больше не действуют, поэтому вместо аттестата понадобится свидетельство о квалификации. Аналогичная ситуация для брокеров, аудиторов, кадастровых инженеров, оценщиков, управляющих.

Напомним, что проверка квалификации на соответствие профстандартам обязательна не во всех случаях. Если работник добровольно ее прошел, это будет плюсом, но изменения в зарплате с 1 июля 2020 или нового года ему ожидать не стоит. Если же подчиненный обязан пройти проверку, но отказывается, у работодателя есть возможность провести аттестацию по собственным правилам, после чего решить, что делать дальше. Вариантов у него три:

- предложить работнику перевод на другую работу, которая будет соответствовать уровню его знаний;
- направить его на курсы повышения квалификации;
- уволить за несоответствие (если это предусмотрено законом).

В любом случае работнику надо заранее объяснить, что такое независимая оценка квалификации, как оплачивается время, предоставленное для прохождения тестов, какие изменения ждут с 1 июля 2020 тех сотрудников, кто откажется от прохождения экзамена, если подтвердить соответствие профессиональному стандарту обязательно.

Процедура прохождения тестирования платная. Но работодатель может списать свои расходы при уплате налога на прибыль (налога по УСН или ЕСХН). Если работник проходит оценку квалификации самостоятельно, ему положен вычет по НДФЛ на уплаченную сумму.

Изменение № 19 – за уход за ребенком-инвалидом будут платить больше

Размер ежемесячных выплат неработающему родителю (усыновителю, опекуну, попечителю), который осуществляет уход за ребенком-инвалидом в возрасте до 18 лет или инвалидом с детства I группы, повысится. По Указу Президента от 07.03.2019 № 95, с начала второго полугодия такая выплата составит 10 000 рублей вместо 5500.

Учитывая, какие изменения произойдут с 1 июля 2020 для неработающих граждан с детьми-инвалидами, получается, что государство их обеспечит суммой, равной минимальной заработной плате. Потому что если из суммы в 11 280 рублей убрать 13%, остается 9813,6 рубля — столько выплачивают на руки. Выплата в 10 000 рублей даже чуть выше.

Отметим также, что каждый год ухода за несовершеннолетним инвалидом засчитывают в страховой стаж, что позволяет формировать пенсионные права, а в дальнейшем — получать пенсию. Кому интересно: при заработной плате в размере МРОТ за 2020 год он сможет получить только 1,17 пенсионных балла. За этот же год ему начислят 1,8 балла, если он будет неработающим родителем (усыновителем, опекуном, попечителем), который осуществляет уход за ребенком-инвалидом в возрасте до 18 лет или инвалидом с детства I группы.

Как избежать субсидиарной ответственности по налоговым нарушениям?

Сейчас удовлетворяется практически каждое третье заявление о привлечении к ответственности (на основе данных на сайте Судебного департамента Верховного суда РФ). «Такая статистика означает, что инструмент применяется не в исключительных случаях, а почти повсеместно. Поэтому возникает вопрос: как снизить риски?

1. Необходимо исключить основания привлечения к субсидиарной ответственности

Самый распространенный случай привлечения к субсидиарной ответственности — это налоговая недоимка, сегодня бизнесу нужно обращать пристальное внимание на состояние налоговых платежей. «У налогового органа есть серьезный инструмент для взыскания недоимок: ранее суды не признавали возможность взыскания ущерба с контролирующей организацию физического лица в рамках уголовного преступления, теперь ответственным за возмещение ущерба в виде неуплаченных организацией налогов может быть признано физическое лицо, привлеченное к уголовной ответственности за данное правонарушение.

Еще одним распространенным основанием для привлечения к ответственности является уклонение от передачи арбитражному управляющему документов. «Более того, даже хищение документов, их утрата в результате пожара, потопы и других аналогичных обстоятельств не освобождают от ответственности. В банкротном деле с участием ООО «Авиафлот-М» (№А41-83138/2016) за непредоставление бухгалтерских документов, перечня счетов компании, списка дебиторов и кредиторов генерального директора привлекли к ответственности на 148,5 млн рублей».

2. Необходимо проверить сроки привлечения к ответственности

Привлечение к субсидиарной ответственности возможно в течение трех лет с момента, когда кредитору стало известно о наличии на то оснований, но не позже трех лет с момента признания компании банкротом и исключение компании-должника из ЕГРЮЛ не является поводом забыть о долгах.

3. Необходимо оценивать риски отдельных видов сделок

К таким сделкам, которых необходимо избегать, относятся следующие:

- избегать продажи активов организации по заниженной цене;
- не заключать заведомо невыгодные сделки с аффилированными лицами, фиктивные сделки;
- в случае утраты финансовых, бухгалтерских документов предпринимать активные меры по их восстановлению;
- проявлять должную осмотрительность и осторожность при выборе контрагентов;
- отслеживать просроченную задолженность на регулярной основе и предпринимать своевременные меры по ее устранению (погашать либо оспаривать).

4. Важно собрать доказательства

Руководителю необходимо доказать:

- 1) отсутствие своей вины в причиненных убытках;
- 2) добросовестность и разумность в принятии управленческих решений;
- 3) отсутствие причинно-следственной связи между действиями (бездействием) контролирующего лица и убытками компании, либо желание предотвратить вред большего масштаба.

Как правило в качестве документальных доказательств контролирующие лица предоставляют отчеты аудиторов, независимых оценочных организаций, документы подтверждающие факты хозяйственных операций и т.п.

Страхование от банкротства или страхование дебиторской задолженности: что выбрать?

Сегодня достаточно сложно предсказать, что будет с бизнесом завтра, казалось бы устойчивые компании на рынке могут уже завтра прекратить свое существование, при этом многие понимают, что в процедуре банкротства взыскать задолженность практически не реально. И установление обеспечения обязательств тоже не всегда эффективно, поскольку если контрагент не выполняет свои обязательства по основному долгу, то вряд ли заплатит добровольно еще и штрафные санкции. В этой связи нужно выбирать новые варианты снижения рисков. И за рубежом достаточно активно используются такие варианты как страхование от банкротства или дебиторской задолженности.

Почему в России не распространено страхование?

Существует целый ряд причин, по которым страхование не распространено в Российской Федерации.

Во-первых, не все виды страхования распространены, например, достаточно редкими видами страхования являются страхование от банкротства, страхование топ-менеджеров, страхование дебиторской задолженности и страхование от банкротства.

Во-вторых, существует так называемая традиция страхования. Само страхование возникло в Великобритании 18 июня 1583 года англичанин Ричард Мартин впервые

заключил договор о страховании жизни. Вицемэр Лондона заплатил группе купцов 30 фунтов 13 шиллингов и четыре пенса за жизнь некоего Уильяма Гиббонса. В случае смерти последнего Мартин бы получил 383 фунта. В США рынок страхования существует с 1735 года, когда первая компания предложила страховать имущество от пожара. С тех пор американские страховщики постоянно расширяют сферу услуг, потому что только так они могут выжить в условиях жесткой конкуренции.

Система страхования в России гораздо моложе американской и устроена совершенно по-другому. Так, рынок страхования в России существует каких-то 20 лет, да, можно вспомнить рынок страхования в СССР, но ввиду изменения экономической формации, этот рынок не совпадает. Хотя и сегодня фактически рынок страхования держится за счет государства. Кроме того, часто страховые компании не производят сразу выплаты и требуется взыскивать страховую выплату через суд. Крупнейшие игроки российского рынка страхования — компании «Согаз» (с долей рынка 12,36%), «Сбербанк страхование жизни» (7,98%), «РЕСО-Гарантия» (6,99%), «ВТБ Страхование» (6,24%), «Ингосстрах» (6,18%), «Росгосстрах» (6,17%) и «АльфаСтрахование» (5,67%). Но если посмотреть судебную практику, то даже данные крупные компании ведут достаточно большое количество судебных споров. Поэтому даже заключив договор страхования нельзя быть 100% быть уверенным в быстром исполнении обязательств по страховым выплатам.

Что представляет собой страхование от банкротства?

К наиболее частым вариантам страхования относятся: страхование груза, страхование ответственности перевозчика, страхование имущества, страхование общей ответственности, страхование сотрудников, страхование автотранспорта. Однако на практике сегодня есть новые виды деятельности, например, интернет-трейдинг, связь, телекоммуникации, гемблинг, которые не предполагают прямого страхования.

Но специалисты говорят о росте количества банкротств после коронавируса. Это касается как банкротства физических, так и юридических лиц.

Страхование от банкротства контрагентов – это форма страхования Вашего бизнеса от риска возникновения убытков в результате неоплаты контрагентами ранее поставленного им товара с отсрочкой платежа по причине того, что они обанкротились.

Проблемами страхования от банкротства можно назвать проблему достаточно долгой процедуры банкротства. В среднем процедура банкротства длится 27 месяцев, а изд. ООО «Актуальный менеджмент», *под ред. Е.В.Шестаковой*, shestakova.ekaterina@gmail.com, www.lawedication.com, 8-916-656-4207

некоторые – по 5, 7 или даже 10 лет¹. Таким образом, и процедура взыскания задолженности также может затянуть, ведь фактически необходимо дождаться введения банкротства. Но может произойти ситуация, когда должник в процессе банкротства подпишет мировое соглашение, а в дальнейшем.

Что представляет собой страхование дебиторской задолженности?

Страхование дебиторской задолженности - это страхование риска убытков от несвоевременного возврата денежных средств покупателем или его банкротства.

В отличие от банкротства страхование дебиторской задолженности не нужно ожидать, пока кто-то из контрагентов подаст на банкротство.

К преимуществам страхования дебиторской задолженности можно отнести повышение финансовой независимости компании. Надо отметить, что компаниям, застраховавшим дебиторку, как правило, проще получить более выгодные условия по банковским кредитам. При этом застрахованная дебиторская задолженность может служить предметом залога для банка.

При этом важно четко читать условия договора, какая дебиторская задолженность по условиям договора может быть взыскана и в какое время.

Среди основных недостатков страхования дебиторской задолженности можно отметить достаточно высокую стоимость услуги. Страховая премия может составлять от 0,9 до 9% застрахованного объема продаж с рассрочкой платежа.

Кроме того, может понадобиться дополнительная отчетность, например, отчет о дебиторской задолженности. Но страховая компания может отказать в страховой выплате, например, если не была проведена инвентаризация, а следовательно, достаточно сложно подтвердить размер дебиторской задолженности. Кроме того, также нельзя рассчитывать на получение выплаты через 10 дней, как правило, просрочка платежей должна составлять более 2 месяцев, а реально получить выплаты при просрочке более 5 месяцев. При этом

1

<http://www.garant.ru/news/1180581/#:~:text=%22%D0%92%20%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D0%B5%D0%BC%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%B4%D1%83%D1%80%D0%B0%20%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%80%D0%BE%D1%82%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0%20%D0%B4%D0%BB%D0%B8%D1%82%D1%81%D1%8F,%D0%BE%D1%80%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%8B%2C%20%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%B2%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%86%D0%B5%D1%81%D1%81%22.>

важно помнить, что мало застраховать задолженность, необходимо также соблюсти претензионный порядок взыскания такой задолженности.

Какие схожие черты и отличия страхования от банкротства и страхования дебиторской задолженности?

Существуют некоторые особенности страхования.

Таблица

Отличия видов страхования

Критерий	Страхование от банкротства	Страхование дебиторской задолженности
Страховой случай	Банкротство контрагента и введение соответствующей процедуры несостоятельности на основании закона о несостоятельности	Наличие подтвержденной дебиторской задолженности
Страховая сумма	Не установлена	Не установлена
Необходимость судебного спора	Банкротство осуществляется в судебном порядке по заявлению компании-банкрота или по заявлению кредиторов при задолженности более 300 тыс.рублей и более 3 месяцев	Необходимость судебного доказательства дебиторской задолженности отсутствует
Страховая сумма	Денежная сумма, которая определена в	Денежная сумма, которая определена в

	порядке, установленном федеральным законом и (или) договором страхования, и выплачивается страховщиком страхователю, застрахованному лицу, выгодоприобретателю при наступлении страхового случая	порядке, установленном федеральным законом и (или) договором страхования, и выплачивается страховщиком страхователю, застрахованному лицу, выгодоприобретателю при наступлении страхового случая
--	--	--

Важно, что в настоящее время возможно использовать и комплексные варианты страхования, например, страхование от предпринимательских рисков.

Страхование предпринимательских рисков предусматривает обязанности страховщика по страховым выплатам в размере полной или частичной компенсации потерь доходов или дополнительных расходов организации-страхователя, вызванных следующими причинами:

- внеплановые простои в производственной деятельности из-за поломки оборудования или аварии;
- неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств контрагентами страхователя;
- понесенные страхователем судебные и иные непредвиденные расходы;
- банкротство предприятия.

Такое комплексное страхование также имеет свои особенности:

1. по общему правилу договор страхования должен быть заключен в письменной форме (п. 1 ст. 940 ГК РФ). Несоблюдение письменной формы влечет недействительность договора;

2. договор страхования может быть заключен путем составления одного документа либо вручения организации (страхователю) страхового полиса (свидетельства, сертификата, квитанции), подписанного страховщиком. Условия договора страхования могут быть установлены в едином документе, подписанном сторонами, страховом полисе, а также в правилах страхования;

3. по договору имущественного страхования могут быть, в частности, застрахованы не только случаи, связанные с рисками утраты (гибели), недостачи или повреждения имущества, но и предпринимательские риски, а также риски профессиональной ответственности страхователя (ст. 929–933 ГК РФ).

Каким образом выбрать страховую компанию?

Шаг 1. Важно посмотреть рейтинг страховой компании

Конечно рейтинг страховой компании не решает все в выборе именно такого партнера по страхованию, тем не менее, есть компании, которые давно существуют на рынке, исполняют свои обязательства. Конечно, существует множество рейтингов, и официальные и неофициальные. Но чтобы понять, с какой компанией вы имеете дело, необходимо покопаться.

Приведем пример рейтинга²

Объект	Рейтинг	Прогноз	Обновлен
ООО "ЗЕТТА СТРАХОВАНИЕ"	ruA+	Стабильный	09.07.2020
ООО "СМП - СТРАХОВАНИЕ"	ruBBB	Стабильный	06.07.2020
▼ ООО "СК "ГРАНТА"	ruBB-	Стабильный	02.07.2020
АО "ЮНИТИ СТРАХОВАНИЕ"	отозван	—	23.06.2020
▲ АО СК "АЛЪЯНС"	ruAAA	Стабильный	19.06.2020
ОАО "ЧСК"	ruA	Стабильный	19.06.2020
АО "ГРУППА РЕНЕССАНС СТРАХОВАНИЕ"	ruAA-	Стабильный	15.06.2020
ООО "АБСОЛЮТ СТРАХОВАНИЕ"	ruA+	Стабильный	05.06.2020

Шаг 2. Целесообразно посмотреть отчетность страховой компании

Сегодня отчетность страховых компаний можно легко найти в Интернете, как и отчетность Вашего любого контрагента. К слову, если вы будете использовать страхование от банкротства и страхование дебиторской задолженности, то и вы и страховая компания будут проверять, чтобы ваш контрагент не имел признаков банкротства. В противном случае, страховая компания просто откажет в страховой выплате в связи с тем, что компания могла иметь сведения о признаках банкротства контрагента.

Кроме того, важно помнить, что и сам страховой рынок чувствует себя не лучшим образом, поэтому нет гарантии, что страховая сама не обанкротится. Лидерами падения в области страхования стали следующие компании. Снижение грузоперевозок в связи с остановкой работы отдельных видов производств, предприятий сферы торговли и услуг

² <https://www.raexpert.ru/ratings/insurance>

стало причиной резкого сокращения премий по страхованию грузов: -35,4 % совокупно у опрошенных компаний. Падение реальных доходов населения, сокращение продаж новых автомобилей, в том числе в кредит, а также снижение частоты использования автотранспортных средств привели к отказам от страхования автокаско: объем премий среди проанкетированных компаний в сегменте за май-апрель 2020-го сократился на 22,7 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Шаг 3. Необходимо проверить условия выплат по договору страхования

Для этого важно внимательно прочитать сам договор страхования, особенности, связанные со страхованием, а также следующие пункты договора страхования:

- об определенном имуществе либо ином имущественном интересе, являющемся объектом страхования;
- о характере события, на случай наступления которого осуществляется
- страхование (страхового случая);
- о размере страховой суммы;
- о сроке действия договора.

Также посмотрите судебную практику, есть случаи, когда страховые компании не выплачивают массово клиентам их выплаты. Логика достаточно простая «деньги сегодня дороже, чем деньги завтра», поэтому если клиент даже выиграет в суде, то компания в любом случае потратит время, силы, а также потратит средства на сбор доказательств в суде и проведение экспертиз, привлечение юристов и пр.

Какие можно назвать особенности страхования после covid-19?

Во-первых, если выбирать из банковской гарантии или страхования, то гарантии чаще погашаются банками, а затем банк будет самостоятельно производить взыскание с третьего лица. Но при этом гарантии выдаются не только банками, но и страховыми организациями.

Если гарант выплатил денежную сумму бенефициару по БГ он вправе в регрессном порядке взыскать ее с принципала. То есть с лица, которое не исполнило обязательство по сделке, обеспеченное банком.

Банковскую гарантию сложнее оформить принципалу, так как банк тщательно проверит его финансовую устойчивость, прежде, чем выдать документ. Кроме того, для обеспечения госконтрактов закон требует оформления только банковской гарантии, а не страховки (ст. 45 закона № 44-ФЗ о госзакупках). Поэтому если требуется застраховать свои риски в отношении госзакупок, то страхование однозначно не подойдет.

Страхование ответственности, в отличие от банковской гарантии или поручительства, по своей сути не предполагает права регресса. Таким образом, могла возникнуть ситуация, когда недобросовестный подрядчик или поставщик, изначально не собираясь выполнять свои обязательства, забирал бы себе предоплату. При этом страховая компания должна была бы выплатить за него деньги и не имела бы права взыскать с него присвоенные средства.

Во-вторых, невыплаты по договорам страхования во время пандемии обосновывали форс-мажорными обстоятельствами. Ведь действительно, введение выходных дней, особый режим, признание Торгово-промышленной палатой коронавируса чрезвычайной ситуаций, все это играло на руку страховым компаниям в спорах о форс-мажоре.

В случае страхования от банкротства или страхования дебиторской задолженности нет гарантии, что в случае повторения пандемии страховые компании не будут отказывать в страховых выплатах в связи с форс-мажорными обстоятельствами.

Третья особенность состоит в том, что рынок такого страхования является достаточно узким. Многим страховым компаниям легче работать с проверенными страховыми продуктами.

К наиболее знакомым для граждан обязательным видам страхования относятся обязательное пенсионное страхование, обязательное медицинское страхование и ОСАГО. Например, обязательное медицинское страхование (ОМС) является составной частью государственного социального страхования и обеспечивает всем гражданам Российской Федерации равные возможности в получении медицинской и лекарственной помощи, предоставляемой за счет средств обязательного медицинского страхования в объеме и на условиях, которые соответствуют программам обязательного медицинского страхования.

Развитие новых видов страховых услуг, если и будет развиваться, то крайне медленно.

В заключение необходимо отметить, что страхование дебиторской задолженности является более оптимальным вариантом страхования, но стоит помнить, что страховая компания может сразу не осуществить выплаты и придется отстаивать свои права в судебном порядке.

Как сэкономить на сотрудниках в случае повторения коронавируса?

Сегодня никто не может гарантировать, что коронавирус повторится, кроме того, сегодня многие компании израсходовали денежную подушку. В этом связи важно перестраховаться и продумать, каким образом сэкономить на сотрудниках. Каким образом сэкономить на сотрудниках, этот вопрос задают многие компании.

Меры, принимаемые компаниями

Часто компании принимают непопулярные решения. Такие решения могут быть приняты как до коронавируса, так и в следствие снижения платежеспособности, снижения количества заказов и доходных договоров.

В настоящее время компании планируют только снижать расходы на оплату труда, никто не планирует повышать или даже выплачивать премии.

Почти каждая третья опрошенная компания (29%) уже оптимизировала фонд оплаты труда — перевела сотрудников на удаленную работу с меньшей зарплатой, сократила штат и зарплаты, перевела часть работников на контракты. 40% планируют принять такие решения в будущем.

Каждая вторая компания говорит, что, вероятно, снизит численность сотрудников примерно на 13%.

Каждая пятая планирует снизить зарплаты³.

Но вместе с тем, существуют и другие возможности снижения фонда заработной платы.

³ <https://www.rbc.ru/economics/27/03/2020/5e7cbb529a79470efd3d9fa9>

Перевод на постоянной основе сотрудников на дистанционную работу

В настоящее время, пока не приняли поправки в законодательство, многие работодатели полагают достаточно выгодным сохранение дистанционного формата работы для целой части офисных работников.

Какие компании переводят сотрудников на дистанционную работу?

Чаще всего удаленно работать приходилось специалистам сферы рекламы и маркетинга (61,2 процента) и информационных технологий (58,2 процента). В сфере бухгалтерского учета, аудита и права удаленную работу сотрудников практиковали 53 процента компаний. Реже удаленно трудились в архитектурных и инжиниринговых компаниях (32 процента).

Онлайн-форматы стали незаменимыми в бизнес-образовании - их использовали 46,4 процента организаций сектора для обучения и повышения квалификации сотрудников. Удаленное взаимодействие с клиентами применялось практически повсеместно: коммуникации по электронной почте использовали 97,3 процента компаний, 75,1 процента общались с помощью мессенджеров, 69,4 процента использовали видеосвязь, 41,2 процента компаний обменивались с клиентами материалами с помощью облачных хранилищ и репозиторий.

В чем плюсы дистанционного формата работы?

- экономия офисных расходов;
- экономия расходов на телефонию и связь;
- возможность снижения заработной платы в случае, если работники задействованы не полный рабочий день.

По общему правилу, дистанционная работа обладает следующими признаками:

- нахождение работника вне места нахождения работодателя;
- нахождение работника вне места нахождения обособленного подразделения;
- взаимодействие между работником и работодателем;
- использование сети Интернет.

Дистанционными работниками считаются лица, заключившие трудовой договор о дистанционной работе.

Назовем преимущества дистанционной работы.

Таблица

Преимущества дистанционной работы

Преимущество	Описание
Экономическая выгода	Снижение расходов на аренду помещений Снижение расходов на приобретение оргтехники, оборудования, мебели
Отсутствие необходимости получения разрешений	Отсутствие необходимости получать разрешения от пожарной безопасности Отсутствие необходимости получать разрешения от санитарной инспекции
Увеличение гибкости в оплате труда	Оплата труда только за выполненные задачи и задания Создание новой эффективной системы премирования
Отсутствие конфликтов	Отсутствие конфликтов в ярко выраженной форме Отсутствие неформального общения между сотрудниками, руководителями и подчиненными
Отсутствие транспортной проблемы	Сотрудники не используют корпоративный транспорт Сотрудники могут быть в любой момент на связи вне зависимости от времени суток, если существует экстренная необходимость Работнику не нужно тратить длительное время на дорогу Работник, в свою очередь, не тратит ежедневно время и деньги на проезд до работы и обратно.

В договоре о дистанционной работе указываются особые условия.

Как усматривается из положений ТК РФ о дистанционной работе, место работы дистанционного работника определяется вне места нахождения работодателя. В то же время каких-либо ограничений для включения в трудовой договор дистанционного работника при заключении такого трудового договора условия об определении места работы при достижении возраста ребенка трех лет выйти на работу в офис трудовое законодательство не содержит.

Кроме того, в некоторых случаях работодатели предусматривают условия в отношении смешанного характера работы, например, когда несколько дней работник проводит в офисе, а несколько дней работает дистанционно.

Также в законодательстве нет запрета на командирование дистанционных работников. Служебной командировкой признается поездка работника, совершаемая на определенный срок по распоряжению работодателя для выполнения служебного поручения вне места его постоянной работы (ст. 166 ТК РФ).

В соответствии со ст. 57 ТК РФ место работы работника указывается в трудовом договоре. При этом из определения дистанционной работы, данного в ст. 312.1 ТК РФ, следует, что для работника местом постоянной работы является место его нахождения.

Из этого следует, что поездка дистанционного работника из места, где он непосредственно трудится, до места нахождения работодателя является служебной командировкой.

Какие существуют особенности дистанционной работы?

Во-первых, предусмотрено взаимодействие дистанционного работника или лица, поступающего на дистанционную работу, и работодателя путем обмена электронными документами, используются усиленные квалифицированные электронные подписи дистанционного работника или лица, поступающего на дистанционную работу, и работодателя.

Во-вторых, существует особенность предоставления работнику документов о дистанционной работе. При подаче дистанционным работником заявления о выдаче заверенных надлежащим образом копий документов, связанных с работой, работодатель не позднее трех рабочих дней со дня подачи указанного заявления обязан направить дистанционному работнику эти копии по почте заказным письмом с уведомлением или, если это указано в заявлении, в форме электронного документа.

Перевод сотрудников на четырехдневную неделю

Четырехдневная неделя позволяет сэкономить на заработной плате. Такая мера коснулась сотрудников Сибура, РЖД и ряда других компаний.

Суть экономии достаточно проста, поскольку в этом случае работодатель выплачивает заработную плату пропорционально отработанному времени.

Сокращенное рабочее время работодатель вводит в связи с кризисными явлениями, в связи с коронавирусной инфекцией, что позволяет получить благоприятный экономический эффект и не увольнять работников.

Пример

«Российские железные дороги» (РЖД) из-за ситуации с распространением коронавируса рассматривают возможность перехода на режим неполного рабочего времени.

В письме членам правления глава РЖД объясняет необходимость таких мер трудностями, с которыми столкнулась железнодорожная отрасль на фоне экономического спада в первом квартале 2020 года: падение погрузки более чем на 5%, грузооборота — на 5,9%, а пассажирских перевозок — почти на 40%. Все это приводит к снижению источников финансирования инвестиционной программы компании и «разрыву финансовых потоков обеспечения операционной деятельности».

В этой связи крайне важно обеспечить как социальную стабильность в трудовых коллективах, так и сохранить высокий кадровый потенциал работников компании.

Сокращенная продолжительность рабочего времени подразделяется на несколько видов:

1) неполный рабочий день (смена). При таком режиме сокращается продолжительность работы за день (смену). Например, работник в смену вместо восьми часов трудится шесть, но количество рабочих дней остается такое же, как и при восьмичасовом рабочем дне;

2) неполная рабочая неделя. При таком режиме сокращается количество рабочих дней при неизменной продолжительности рабочего дня (смены). Например, работник трудился пять дней в неделю по восемь часов, а после установления неполной рабочей недели будет работать только три дня;

3) смешанный режим

Для того, чтобы установить сокращенное рабочее время необходимо определить:

- категории работников, имеющих право на сокращенное рабочее время;
- период, на который вводится сокращенное рабочее время.

Документальным основанием для введения сокращенного рабочего времени будет являться приказ.

В некоторых случаях для работников прямо предусмотрено право на сокращенное рабочее время.

Сокращенная продолжительность рабочего времени устанавливается:

- для работников в возрасте до шестнадцати лет - не более 24 часов в неделю;
- для работников в возрасте от шестнадцати до восемнадцати лет - не более 35 часов в неделю;
- для работников, являющихся инвалидами I или II группы, - не более 35 часов в неделю;
- для работников, условия труда на рабочих местах которых по результатам специальной оценки условий труда отнесены к вредным условиям труда 3 или 4 степени или опасным условиям труда, - не более 36 часов в неделю.

И естественно проще всего перевести на неполную рабочую неделю тех сотрудников, которые и так не должны работать полное время. Например, в кафе можно взять студентов.

Установление неполного рабочего времени

Неполный работы необходимо отличать от неполного рабочего времени. Действительно, в некоторых случаях достаточно просто сократить рабочие часы, особенно если речь идет о работе в летнее время, когда по практике у многих компаний работы меньше. У других же, например, в сфере туризма наоборот работы прибавляется, а вот осенний период повлечет снижение спроса.

Для некоторых сотрудников прямо предусмотрен неполный рабочий день. Так, согласно ст. 350 ТК РФ для медицинских работников устанавливается сокращенная продолжительность рабочего времени не более 39 часов в неделю. В зависимости от должности и (или) специальности продолжительность рабочего времени медицинских работников определяется Правительством РФ.

Неполное рабочее время может быть установлено в виде:

- неполного рабочего дня - например, не восьми-, а шестичасового;
- неполной рабочей недели - например, с работой по восемь часов в день, но три дня в неделю вместо пяти;
- смешанного режима неполного рабочего времени - например, с работой по четыре часа в день вместо восьми и три дня в неделю вместо пяти.

Работа в режиме гибкого рабочего времени

В кризисное время работодатели часто переводят работников на режим гибкого рабочего времени. Такой перевод также осуществляется на основании согласия работника.

Гибкий график может быть так называемой уловкой работодателей, когда работник работает в режиме гибкого рабочего времени, но при этом работодатель может злоупотреблять этим, особенно если гибкий режим совмещается с дистанционной работой.

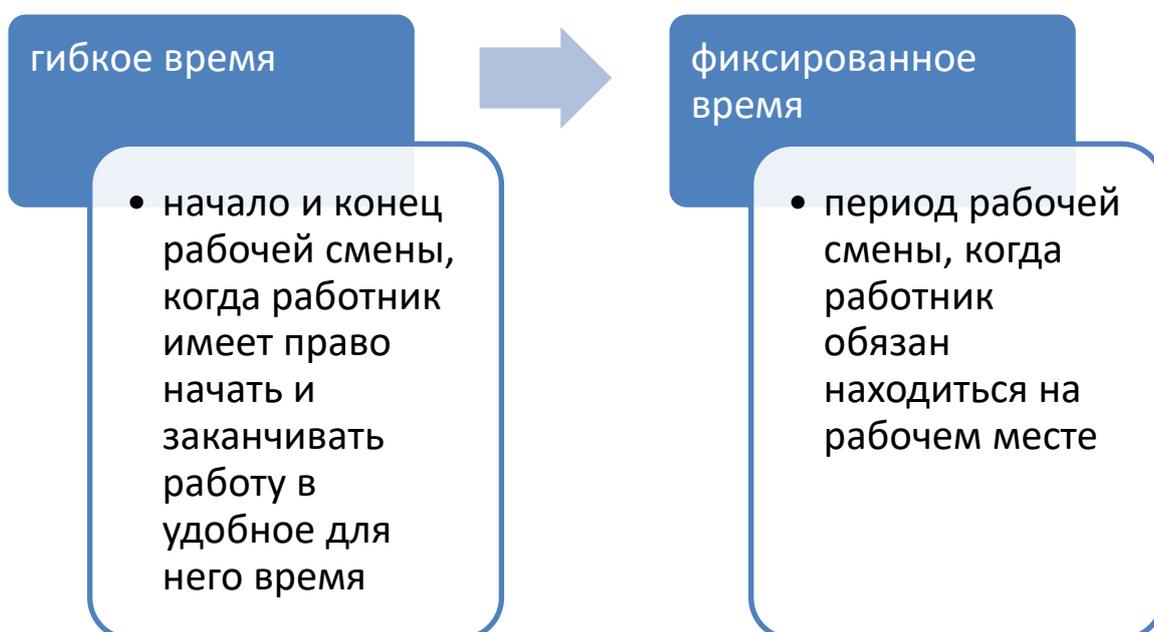
Гибкий график работы - это форма рабочего времени, при которой по соглашению сторон устанавливаются определенные временные рамки, в течение которых допускается регулирование работником своего рабочего времени. Такой график может устанавливаться как для подразделений, так и для отдельных сотрудников⁴.

Режим гибкого рабочего времени предусматривает скользящий график работы, который устанавливается по взаимному согласию работника и работодателя при приеме на работу либо в течение всей трудовой деятельности.

Отличие гибкого режима от фиксированного времени состоит в следующем.

Диаграмма

Отличие гибкого режима от фиксированного времени



Данный режим может быть установлен как на определенный, так и на неопределенный срок, оформляется распорядительным документом работодателя.

⁴ <https://git25.rostrud.ru/news/47062.html>

Режим гибкого рабочего времени чаще всего применим в случаях, когда использование обычных графиков малоэффективно или невозможно.

Нецелесообразным является применение режима гибкого рабочего времени в случаях непрерывного производства, трехсменных графиков работы, а также при видах производства с особыми правилами техники безопасности.

Продолжительность основных составляющих частей гибкого режима рабочего времени определяется правилами внутреннего трудового распорядка организации. Учетным периодом могут считаться неделя, месяц, квартал и другие варианты режимов, которые более удобны для работника и организации.

Считается, что работа в режиме гибкого рабочего времени способствует повышению производительности труда.

Основными признаками режимов являются скользящие (гибкие) графики работы. Они устанавливаются по соглашению между работодателем и работником как при приеме на работу, так и в период трудовой деятельности работника.

Введение гибкого рабочего времени оформляется приказом работодателя и не изменяет нормирования и оплаты труда, порядка предоставления установленных законодательством льгот и преимуществ.

Учет рабочего времени соответственно ведется путем суммированного учета.

Когда по условиям производства (работы) у индивидуального предпринимателя, в организации в целом или при выполнении отдельных видов работ не может быть соблюдена установленная для данной категории работников ежедневная или еженедельная продолжительность рабочего времени, допускается введение суммированного учета рабочего времени с тем, чтобы продолжительность рабочего времени за учетный период (месяц, квартал и другие периоды) не превышала нормального числа рабочих часов. Учетный период не может превышать одного года.

Нормальное число рабочих часов за учетный период определяется исходя из установленной для данной категории работников еженедельной продолжительности рабочего времени. Для работников, работающих неполный рабочий день (смену) и (или) неполную рабочую неделю, нормальное число рабочих часов за учетный период соответственно уменьшается.

Снижение премирования и оплаты труда

Снижение оплаты труда представляется для многих компаний наиболее простым вариантом экономии на сотрудниках. При этом многие работодатели забывают согласовать снижение заработной платы с самими работниками. И в результате, такие действия

Изд. ООО «Актуальный менеджмент», *под ред. Е.В.Шестаковой*,
shestakova.ekaterina@gmail.com,
www.lawedication.com, 8-916-656-4207

работодателей вызывают достаточно много проблем, в том числе обращение работников в трудовую инспекцию, Прокуратуру и суд.

Работодатель вправе изменить условия трудового договора, в том числе заработную плату в случае, когда прежние условия труда не могут быть сохранены вследствие изменения организационных или технологических условий труда. В остальных случаях изменение условий трудового договора, в том числе зарплаты возможно только по соглашению сторон, выраженному в письменной форме.

К числу организационных изменений могут быть, например, отнесены:

- изменения в структуре управления организации;
- внедрение определенных форм организации труда (бригадные, арендные, подрядные и др.).

В число технологических изменений условий труда, например, входят:

- внедрение новых технологий производства;
- внедрение новых машин, станков, агрегатов, механизмов;
- усовершенствование рабочих мест;
- разработка новых видов продукции;
- введение новых или изменение технических регламентов.

Вышеуказанные перечни являются открытыми и носят оценочный характер.

Снижение продаж и ухудшение финансового положения организации не могут являться причинами, позволяющими работодателю в одностороннем порядке изменить размер зарплаты.

Проще всего работодателю снизить премию. В положениях о премировании работодатели часто предусматривают возможность снижения премии в случае отсутствия экономических результатов. Также работодатели увольняют работников и не выплачивают премии, что также является обычной практикой. Однако прекращение трудового договора по общему смыслу закона не лишает работников права на получение соответствующего вознаграждения за труд, в том числе в части стимулирующих выплат, за фактически отработанное время.

Трудовым законодательством не установлен порядок оформления неначисления или снижения размера премии. Издание отдельного приказа не требуется. Также не предусмотрено указание в приказе о наложении дисциплинарного взыскания факта лишения работника премии.

Поэтому снизить премию возможно путем установления соответствующих положений в локальном акте.

Естественно, снижение премии также может повлечь судебные споры. При отсутствии доказательств наличия оснований для неначисления или снижения размера премии работник может взыскать неполученную премию в судебном порядке (Письмо Минтруда РФ от 14.03.2018 № 14-1/ООГ-1874).

Замена премий и компенсаций

Понятно, что в сложное время компании пытаются снизить премии и компенсации. Выгоднее всего заменить премии и компенсации другими видами компенсаций и договоров. Например, в настоящее время многие работодатели более щепетильно относятся к вопросам здоровья сотрудников. Поэтому работодатели оплачивают медицинские осмотры, проведение тестов на коронавирус. Для того, чтобы проводить медосмотры, тесты, проводить лечение сотрудников, компании заключают договоры добровольного медицинского страхования.

Договор ДМС заключается в письменной форме по правилам, установленным в страховой компании, с указанием основных условий (срок действия договора, численность и имена застрахованных лиц, виды страховых случаев и т.д.).

Договор ДМС заключается в письменной (в том числе электронной) форме (п. 1 ст. 160, п. п. 1, 2 ст. 940 ГК РФ).

Смысл договора добровольного медицинского страхования состоит в том, чтобы сэкономить на расходах на оплату труда и сохранить здоровье сотрудников.

В большинстве случаев договор ДМС считается заключенным с момента подписания текста договора. Однако он может предусматривать иное. Это означает, что возможны два варианта:

- договор может предусматривать условие, согласно которому он считается заключенным с момента его подписания. На практике этот вариант наиболее распространенный;
- договор может вступать в силу с момента уплаты первого страхового взноса (п. 1 ст. 957 ГК РФ).

Размер страховой премии (т.е. платы за страхование) определяется в соответствии с установленными страховыми тарифами.

Сроки и порядок внесения страховой премии устанавливаются договором страхования. Так, договором страхования может быть предусмотрено внесение страховой премии в рассрочку. При этом следует учитывать, что договором также предусматриваются последствия неуплаты в установленный срок страховых взносов (ст. 954 ГК РФ).

Также вместо выплаты премий многие работодатели приняли решение о приобретении средств защиты.

Фактически, компания может заключить два вида договоров:

- договор купли-продажи;
- договор поставки.

Также компания может приобрести непосредственно в аптеке, соответственно, в качестве подтверждающего документа будет чек.

- Под средствами индивидуальной защиты понимаются средства индивидуального пользования, используемые для предотвращения или уменьшения воздействия на работников вредных и (или) опасных производственных факторов, а также для защиты от загрязнения.

- К средствам индивидуальной защиты, бесплатно выдаваемым работникам, занятым на работах с вредными и (или) опасными условиями труда и другими неблагоприятными условиями, относятся специальная одежда, специальная обувь и другие средства индивидуальной защиты (изолирующие костюмы, средства защиты органов дыхания, средства защиты рук, средства защиты головы, средства защиты лица, средства защиты органа слуха, средства защиты глаз, предохранительные приспособления), прошедшие сертификацию или декларирование соответствия.

Такие альтернативные варианты позволяют переориентировать финансовые потоки организации. Но какие бы варианты снижения расходов на сотрудников компания не выбрала, кроме положительного экономического эффекта могут возникнуть споры непосредственно с сотрудниками.

Как отражать информацию с 97 и 98 счетов в налоговом учете строительных компаний и как ваши коллеги на МСФО работают вообще без них

При МСФО компании не могут использовать счета будущих доходов и расходов. Поэтому распределяют доходы и расходы по активам и обязательствам. В налоговом учете нет понятий «доходы и расходы будущих периодов». Поэтому если вы хотите приблизить свой российский бухгалтерский учет к МСФО, то не ведите счета будущих доходов и расходов.

Когда счетов 97 и 98 не избежать?

Доходы будущих периодов – увеличение материально-денежных накоплений за счет поступлений активов или погашения задолженности.

Расходы будущих периодов - затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Для строительных компаний, которые работают только в Российской Федерации и кредитуются у российских банков счета 97 и 98 очень актуальны.

Счет 97 "Расходы будущих периодов" предназначен для обобщения информации о расходах, произведенных в данном отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным периодам. В частности, на этом счете могут быть отражены расходы, связанные с горно-подготовительными работами; подготовительными к производству работами в связи с их
Изд. ООО «Актуальный менеджмент», *под ред. Е.В.Шестаковой*,
shestakova.ekaterina@gmail.com,
www.lawedication.com, 8-916-656-4207

сезонным характером; освоением новых производств, установок и агрегатов; рекультивацией земель и осуществлением иных природоохранных мероприятий; неравномерно производимым в течение года ремонтом основных средств (когда организацией не создается соответствующий резерв или фонд) и др.

Счет 98 "Доходы будущих периодов" предназначен для обобщения информации о доходах, полученных (начисленных) в отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным периодам, а также предстоящих поступлениях задолженности по недостаткам, выявленным в отчетном периоде за прошлые годы, и разницах между суммой, подлежащей взысканию с виновных лиц, и стоимостью ценностей, принятой к бухгалтерскому учету при выявлении недостачи и порчи.

Например, они используются для:

- страхования материалов;
- страхования стройки;
- банковской гарантии.

Уплаченные вперед расходы по банковской гарантии или плату за участие в конкурсе (до подписания строительного контракта) стройфирма может учесть на счете 97 «Расходы будущих периодов».

В момент осуществления расходов (до подписания контракта) производится запись: Дт 97 Кт 76 — учтены расходы на банковскую гарантию.

С начала выполнения работ по строительству ежемесячно в бухучете подрядчика (после подписания контракта) делаются записи: Дт 20 Кт 97 — списана часть расходов на банковскую гарантию.

Приведем пример списания затрат в расходах будущих периодов

Операция	Дебет	Кредит	Сумма, руб.
Произведена оплата за приобретенное ПО	60	51	600 000
Затраты отнесены в состав расходов БП	97	60	600 000
Затраты списаны, проводка составляется ежемесячно в течение 5 лет использования ПО	26	97	10 000 (600 000 / (5 лет × 12 мес.))

В учетной политике строительные компании определяют порядок отражения расходов будущих периодов:

- расходы квалифицируются как расходы будущих периодов только в случаях, прямо указанных в нормативных актах;

- расходы будущих периодов, прямо не указанные в нормативных актах и отвечающие критериям признания актива, отражаются в учете и отчетности по правилам, установленным для соответствующего вида актива (НИОКР, авансы, запасы и др.);

- расходы, прямо не указанные в нормативных актах и не отвечающие критериям признания актива, должны быть ретроспективно списаны на финансовый результат.

В российском бухгалтерском учете расходы будущих периодов — это самостоятельный актив, который следует отличать от других активов, отражаемых в балансе, в том числе от капитальных вложений и авансов.

Часто компаниям выгодно отражать целый ряд активов на будущее. Сюда можно отнести затраты на страхование, лицензирование, приобретение сертификатов, разрешений, программных продуктов, справочно-правовых баз данных и т.д.

Доходы будущих периодов отражаются по практике реже, но такая практика также имеет место.

К доходам будущих периодов относятся доходы:

- от арендной платы за оборудование, авто, помещение;
- от оплаты квартиры;
- от оплаты коммунальных услуг;
- от транспортных грузоперевозок;
- от грузоперевозок по билетам;
- абонентская плата за пользование услугами интернета и связи.

Когда счетов 97 и 98 можно не использовать?

Компании, которые строят объекты в России и за рубежом, и не пользуются финансовыми инструментами в РФ, могут спокойно обойтись без счетов 97 и 98.

Такие компании будут отражать доходы и расходы в текущем периоде.

Например, если учредитель имеет счет в зарубежном банке и имеет группу компаний. При этом его кредитная история позволяет получать кредиты физическому лицу и потом их инвестировать в компанию по договорам займа. Это позволяет, например, уйти от счетов эскроу, банковской гарантии, которая достаточно дорогая в России.

При этом приобретение сертификатов, разработка баз ЭВМ, программных продуктов в текущем периоде увеличивает стоимость компании, а следовательно повышает ее привлекательность.

Кроме того, по зарубежной практике деловая репутация также является самостоятельным активом, который также увеличивает привлекательность компании.

Если компания или группа компаний не использует доходы и расходы будущих периодов, то они отражаются как:

расходы текущего периода;

расходы, связанные с использованием ресурсов организации для создания или приобретения внеоборотных активов: основных средств, нематериальных активов, долгосрочных финансовых активов, т.е. затраты, которые подлежат капитализации и отражению в качестве актива на балансе, а не в качестве расхода текущего периода в отчете о прибылях и убытках.

В настоящее время многие компании не ведут данные счета, поскольку такие будущие расходы и доходы не очень удобны.

Какие негативные последствия возникают у строительной компании при ведении счетов 97 и 98?

Если речь идет о международных сделках слияний и поглощений, то иностранные инвесторы, как европейские и даже китайские инвесторы с недоверием относятся к будущим расходам и доходам. Дело в том, что для целей оценки стоимости в текущее время требуется определить текущую стоимость.

Если речь идет о кредитовании за рубежом, то представленная отчетность также должна отвечать требованиям достоверности. И для зарубежных банков будущие расходы или будущие доходы не подтверждают достоверность отчетности.

Также возможно выделить такие негативные последствия для пользователей отчетности и самой организации, как:

- искусственное завышение суммы актива баланса, а также чистых активов (разницы между стоимостью активов и суммой обязательств) организации;
- возможность сокрытия фактических убытков или завышение прибыли организации путем отнесения текущих расходов к расходам будущих периодов (несвоевременность признания расходов);
- нарушение принципа рациональности ведения бухучета, когда, формально следуя ранее действовавшим нормам, организация относилась на счет 97 и распределяла в течение нескольких отчетных периодов суммы, не оказывавшие существенное влияние на результаты финансово-хозяйственной деятельности.

Какие расходы в российской практике отсутствуют за рубежом?

Сложности возникают в том, что за рубежом отсутствует членство в саморегулируемых организациях и платят страховые взносы.

Согласно правилам российского бухгалтерского учета предпочтительным и корректным нам представляется вариант с равномерным распределением расходов в виде страховой премии между отчетными периодами (как с использованием счета 97, так и с отражением этой суммы в качестве предоплаты на счете 76).

При этом п. 19 ПБУ 10/99 предусмотрено, что расходы признаются в отчете о финансовых результатах, в том числе:

- путем их обоснованного распределения между отчетными периодами, когда расходы обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем;

- независимо от того, как они принимаются для целей расчета налогооблагаемой базы.

Однако существует альтернатива, которая позволит приравнять российский и зарубежный бухгалтерский учет.

Дебет 76, субсчет "Расчеты по страхованию" Кредит 51
- перечислена страховая премия по договору страхования гражданской ответственности;

Дебет 97 Кредит 76, субсчет "Расчеты по страхованию"
- страховая премия отражена в составе расходов будущих периодов (при выборе соответствующего варианта);

Дебет 20 (25, _) Кредит 76, субсчет "Расчеты по страхованию"

Для целей налогообложения прибыли пп. 5 п. 1 ст. 253 НК РФ предусмотрено включение расходов на обязательное и добровольное страхование в состав расходов, связанных с производством и реализацией. При этом любые расходы, учитываемые при определении налоговой базы по налогу на прибыль, должны соответствовать общим критериям признания расходов, установленным в п. 1 ст. 252 НК РФ. Расходы, указанные в ст. 270 НК РФ, при налогообложении не учитываются.

Как привести в соответствие доходы и расходы будущих периодов в РБУ и МСФО?

Привести в соответствие расходы и доходы будущих периодов достаточно просто:

Шаг 1. Целесообразно провести инвентаризацию расходов и доходов, а также мероприятия внутреннего контроля

Созданная инвентаризационная комиссия при проверке доходов и расходов будущих периодов изучает достоверность первичных документов, которые были включены в хозяйственные операции.

Результатом инвентаризации РБП является заполнение формы №ИНВ-11 «Акт инвентаризации расходов будущих периодов», в котором отражена общая сумма издержек, использованная за отчетный период, с остаточной суммой на последующие отчетные промежутки времени.

Это важно с той точки зрения, чтобы четко понимать совпадение сумм, которые на счетах 97 и 98, правомерность их отнесения на расходы и доходы будущих периодов.

Сальдо по счету 97 «Расходы будущих периодов» отражается в активе баланса (п. 20 ПБУ 4/99).

С точки зрения внутреннего контроля необходимо произвести сверку бухгалтерской отчетности со счетами 97 и 98, а также проверить действующие договоры, например, договоры страхования, создания ИТ продуктов и другие.

В бухгалтерской отчетности проводится сверка:

- в составе строки 1170 «Прочие внеоборотные активы», если формирование расходов будущих периодов связано с активами, отражающимися в разделе I бухгалтерского баланса (например, так нужно отражать суммы фиксированных разовых платежей по письменным лицензионным договорам, если срок использования данных прав превышает 12 месяцев);
- в составе строки 1210 «Запасы» или строки 1260 «Прочие оборотные активы» - если формирование расходов будущих периодов связано с активами, отражающимися в разделе II бухгалтерского баланса (например, расходы на приобретение материалов, используемых для подготовительных работ в сезонных производствах).

Шаг 2. Необходимо не создавать доходы и расходы будущих периодов

В приказе Минфина России от 24.12.2010 № 186н внесли изменения о применении счета 97 «Расходы будущих периодов» в бухучете, использование счета считается не

обязательным. При ведении предпринимательской деятельности, нередко, некоторые расходы компании могут распределить в себестоимость продукции поэтапно.

Шаг 3. Нужно прописать в учетной политике соответствующие положения

При составлении плана счетов к учетной политике важно исключить счета 97 и 98, а также указать, каким образом распределяются расходы и доходы. Возможно привязать распределение расходов поэтапно или в текущем периоде относить расходы.

Также важно пересмотреть положения договоров, например, в строительных договорах возможно предусмотреть промежуточную приемку-передачу работ и отражение расходов на приобретение материалов.

Если речь идет о программных продуктах, то возможно принимать расходы связанные с использованием ресурсов организации для создания или приобретения внеоборотных активов.

Шаг 4. Закрытие счетов в конце года

Возможно закрыть счета 97 и 98 в конце года и с начала нового года уже эти счета не вести.

Счет 97 «Расходы будущих периодов» закрывается в той части, в которой эти расходы приходятся на отчетный год. Устанавливают это исходя из экономического содержания определенных расходов.

Шаг 5. Преобразование информации в отношении отдельных видов расходов и доходов

Необходимо проработать вопрос преобразования отдельных видов доходов и расходов.

Например, расходы в виде платежей за пользование интеллектуальной собственностью учитываются на основании статьи 14/2007, в учете такие платежи учитываются на счете 97 и в строке 1210 «Запасы». Для перевода нематериальных активов по МСФО необходимо произвести расклассификацию нематериального актива, если актив не соответствует нематериальному активу, то необходимо произвести списание такого актива на финансовый результат.

Также на счете 97 могут учитываться расходы на разработку новых производств, агрегатов и установок. Такая ситуация может произойти, если речь идет о промышленном строительстве и например, монтаже оборудования. Например, это может быть строительство цементного завода. В МСФО затраты, связанные с доведением актива до соответствующего состояния учитываются в составе текущих расходов.

КАК НАЛОГОВИКИ ИСПОЛЬЗУЮТ ДАННЫЕ ПО НАЛОГОВОЙ НАГРУЗКЕ И РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ПО ОТРАСЛЯМ?

Недавно налоговый орган обновил показатели налоговой нагрузки и рентабельности по видам деятельности. Данные показатели имеют важное значение для целей самостоятельной проверки налогоплательщиком налоговой нагрузки, рентабельности сделок. Кроме того, снижение таких показателей может повлечь вызов в налоговый орган, мероприятия по проведению выездной налоговой проверки, а также доначисление налогов.

Почему важны показатели налоговой нагрузки и рентабельности?

Первая причина необходимости оценки налоговой нагрузки и рентабельности кроется в применении так называемого риск-ориентированного подхода можно оценить свои собственные риски, и понять, будут ли к вашей компании претензии со стороны налоговиков.

При этом компании одновременно необходимо оценить два показателя:

- налоговая нагрузка;
- показатели рентабельности.

Данные значения меняются каждый год и публикуются ФНС в соответствии с данными статистической отчетности.

Вид экономической деятельности (согласно ОКВЭД-2)	2019 год	
	Налоговая нагрузка, %	Справочно: фискальная нагрузка по СВ, %
Всего	11,2	3,5
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство, рыбоводство — всего	4,5	5,2
растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях	3,4	4,8
лесоводство и лесозаготовки	8,7	7,6
рыболовство, рыбоводство	10,1	6,0
Добыча полезных ископаемых — всего	41,4	1,7
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых — всего	50,9	1,1
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	11,4	3,6
Обрабатывающие производства — всего	7,6	2,1

производство пищевых продуктов, напитков, табачных изделий	20,9	2,1
производство текстильных изделий, одежды	8,0	4,3
производство кожи и изделий из кожи	10,0	5,3
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	1,6	3,6
производство бумаги и бумажных изделий	4,8	1,9
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	8,9	3,8
производство кокса и нефтепродуктов	4,2	0,2
производство химических веществ и химических продуктов	3,0	2,3
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	6,9	3,1
производство резиновых и пластмассовых изделий	6,9	2,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	9,3	3,4
производство металлургическое и производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	4,0	2,1
производство машин и оборудования, не включенные в другие группировки	9,9	4,4

производство компьютеров, электронных и оптических изделий	11,7	5,1
производство электрического оборудования	7,5	3,3
производство прочих транспортных средств и оборудования	6,5	4,7
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	5,8	1,5
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха — всего	7,1	2,4
производство, передача и распределение электроэнергии	8,3	2,1
производство и распределение газообразного топлива	1,3	1,7
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	7,1	4,6
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность и ликвидация загрязнений — всего	9,9	5,1
Строительство	11,9	4,7
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов — всего	2,8	1,1
торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт	2,9	1,0
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	2,5	0,8
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	3,7	2,1

Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания — всего	10,5	6,2
Транспортировка и хранение — всего	6,4	4,6
деятельность железнодорожного транспорта: междугородные и международные пассажирские и грузовые перевозки	7,3	6,6
деятельность трубопроводного транспорта	6,1	2,2
деятельность водного транспорта	8,3	4,2
деятельность почтовой связи и курьерская деятельность	15,9	11,6
Деятельность в области информации и связи — всего	17,2	5,5
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	25,0	6,0
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	17,9	10,0

Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и
 рентабельность активов организаций по видам экономической деятельности, в
 процентах

Вид экономической деятельности (согласно ОКВЭД-2)	2019 год	
	Рента бельность проданных товаров, продукции (работ, услуг), %*	Рентаб ельность активов, %**
Всего	11,4	6,8
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	18,6	5,5
растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях	14,8	3,4
лесоводство и лесозаготовки	4,2	4,3
рыболовство и рыбоводство	62,7	22,7
добыча полезных ископаемых	29,6	12,6
добыча угля	12,9	5,5
добыча сырой нефти и природного газа	31,9	13,8
добыча металлических руд	66,3	22,3
добыча прочих полезных ископаемых	37,3	9,8
обрабатывающие производства	12,1	7,3
производство пищевых продуктов	8,2	8,3
производство напитков	11,5	7,1
производство табачных изделий	26,9	9,5
производство текстильных изделий	7,9	4,7
производство одежды	7,8	6,7
производство кожи и изделий из кожи	6,0	1,2
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели,	7,6	5,1

производство изделий из соломки и материалов для плетения		
производство бумаги и бумажных изделий	19,0	13,5
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	13,0	11,5
производство кокса и нефтепродуктов	9,8	5,0
производство химических веществ и химических продуктов	23,2	12,1
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	30,8	9,5
производство резиновых и пластмассовых изделий	8,5	8,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	11,7	6,2
производство металлургическое	22,4	16,3
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	10,2	3,9
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	9,5	3,8
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	14,4	6,4
производство электрического оборудования,	8,2	6,4
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	2,4	5,5
производство прочих транспортных средств и оборудования	9,2	1,6
производство прочих готовых изделий	5,8	отр.
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	9,2	4,9
производство, передача и распределение электроэнергии	13,2	5,9
производство и распределение газообразного топлива	2,4	2,2
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	отр.	0,1

водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2,8	2,7
строительство	7,0	1,5
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	6,4	7,4
торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт	2,6	4,0
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	8,3	7,8
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	3,5	6,9
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	5,9	2,3
транспортировка и хранение	8,7	5,1
деятельность железнодорожного транспорта: междугородные и международные пассажирские перевозки	2,8	3,5
деятельность железнодорожного транспорта: грузовые перевозки	10,1	2,6
деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта	отр.	отр.
деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам	4,1	1,7
деятельность трубопроводного транспорта	12,3	4,8
деятельность водного транспорта	3,9	1,7
деятельность воздушного и космического транспорта	0,0	4,1
деятельность почтовой связи и курьерская деятельность	11,9	1,2
деятельность в области информации и связи	16,0	8,1
деятельность финансовая и страховая	11,8	3,1
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	13,7	3,3
научные исследования и разработки	10,4	2,5

государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	15,2	2,1
образование	6,7	3,2
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	9,8	6,7
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	отр.	7,1

* Рентабельность проданных товаров, (продукции, работ, услуг) - соотношение между величиной сальдированного финансового результата (прибыль минус убыток) от продажи товаров (продукции, работ, услуг) и себестоимостью проданных товаров (продукции, работ, услуг) с учетом коммерческих и управленческих расходов. В том случае, если получен убыток от продажи товаров (продукции, работ, услуг), имеет место убыточность

** Рентабельность активов - соотношение сальдированного финансового результата (прибыль минус убыток) и стоимости активов организаций. В случае если сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) отрицательный - имеет место убыточность.

Приведем пример расчета:

Из налоговой декларации машиностроительного предприятия следует, что компания за прошлый год выплатила налоги на сумму 850 000 рублей. При этом страховые взносы составили 330 000 рублей. Выручка компании — 9,5 миллиона рублей (без НДС). Рассчитаем имеющуюся налоговую нагрузку:

$$850\ 000 \div 9\ 500\ 000 \times 100 = 8,94.$$

Нагрузка по страховым взносам равна:

$$330\ 000 \div 9\ 500\ 000 \times 100 = 3,47.$$

Теперь нужно сравнить полученные величины со средними отраслевыми за 2019 год. Для машиностроения общая нагрузка равна 9,9, а по страховым взносам — 4,4. Можно подвести итог, что данное предприятие платит меньше налогов, чем компании в среднем в этой отрасли предпринимательства.

Таким образом, у компании существуют определенные риски.

Второй причиной применения контрольных соотношений налоговой нагрузки и рентабельности является снижение рисков в отношении рисков между взаимозависимыми лицами. Сделки между взаимозависимыми лицами всегда являются «красной тряпкой» для проверяющих. Поэтому очень важно выстроить сделку таким образом, чтобы собрать как можно больше доказательств и снизить претензии проверяющих. А в случае значительных доначислений доказать уровень рентабельности в суде. Ведь часто найти сопоставимые сделки просто не реально.

Третья причина заключается в планировании сделок как таковых. Для того, чтобы заключить договор в безопасном пороге рентабельности, необходимо понимать, какой порог является оптимальным для определенного вида деятельности.

Как складывается судебная практика в отношении налоговой нагрузки и рентабельности?

Многие налогоплательщики либо не знают о показателях рентабельности и налоговой нагрузки, или просто занимаются бездумной налоговой оптимизацией, стараясь сократить налоги до нулевого уровня. Естественно, такая политика компаний и предпринимателей приводит к доначислению налогов и судебным спорам.

1. Доначисление налогов в отношении сделок со взаимозависимостью

В Постановлении от 20 декабря 2019 г. по делу № А55-19403/2018 (Арбитражный суд Поволжского округа (ФАС ПО) суд рассматривал значительные доначисления налогов в отношении сделок со взаимозависимыми лицами.

Межрегиональная инспекция Федеральной налоговой службы России по крупнейшим налогоплательщикам № 3 (далее - МИФНС № 3, налоговый орган, инспекция) и Межрегиональная инспекция Федеральной налоговой службы России по крупнейшим налогоплательщикам № 5 (далее - МИФНС № 5) обратились в Арбитражный суд Самарской области с заявлением к публичному акционерному обществу «Тольяттиазот» (далее - ПАО «ТОАЗ», общество, налогоплательщик) о взыскании задолженности по решению от 25.12.2017 № 13-1-14/0005дсп по налогу на прибыль организаций в сумме 380 510 766 руб. и пени по состоянию на 25.12.2017 в сумме 147 837 985 руб. 45 коп.

Компания использовала методы расчета рентабельности при совершении сделок.

Затраты на приобретение товарно-материальных ценностей могут оказывать влияние на величину и структуру затрат ТОАЗа, с учетом существенности их несения, что необходимо учитывать при применении методов, основанных на расчете рентабельности.

Факт наличия склада и хранения на складе аммиака подтверждается Документацией. Общество осуществляло функцию хранения аммиака. Однако цена на аммиак зависит от спроса и предложения и не зависит от выполнения функции по хранению товаров. При применении метода сопоставимых рыночных цен выполнение данной функции не будет оказывать влияние на цену. В то же время затраты на хранение продукции могут оказывать влияние на величину и структуру затрат ТОАЗа, с учетом существенности их несения, что необходимо учитывать при применении методов, основанных на расчете рентабельности.

Имеющаяся у общества преференция по использованию уникального аммиакопровода позволяет существенно снижать расходы на транспортировку аммиака по сравнению с иными участниками рынка, что положительно влияет на рентабельность производства.

Суд пришел к верному выводу, что имеющаяся у общества преференция по использованию уникального аммиакопровода позволяет существенно снижать расходы на транспортировку аммиака по сравнению с иными участниками рынка, что положительно влияет на рентабельность производства.

Изложенное в совокупности и взаимосвязи свидетельствует о том, что судами сделан правильный вывод об удовлетворении заявленных налоговым органом требований.

2. Использование минимальной налоговой нагрузки у посредников

В Решении от 31 декабря 2019 г. по делу № А68-6169/2018 (Арбитражный суд Тульской области (АС Тульской области) суд рассматривал спор в отношении доначисления налогов при взаимоотношениях с контрагентами, которые несли минимальную нагрузку.

Общество с ограниченной ответственностью «Ровенские сады» (далее – ООО «Ровенские сады», Общество, заявитель) обратилось в Арбитражный суд Тульской области
Изд. ООО «Актуальный менеджмент», *под ред. Е.В.Шестаковой*,
shestakova.ekaterina@gmail.com,
www.lawedication.com, 8-916-656-4207

с заявлением к Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 5 по Тульской области (далее – Межрайонная ИФНС России № 5 по Тульской области, Инспекция) о признании незаконным решения от 20.02.2018 № 4-В о привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения.

Организации несли минимальную налоговую нагрузку (доходы незначительно превышают расходы, налоговые вычеты по НДС максимально приближены к НДС, исчисленному от реализации товаров, работ, услуг).

Общество представляло в безвозмездное пользование ООО «Урожай», ООО «Союз», ООО «Призма», соответственно, свои земельные участки с многолетними насаждениями в Белевском районе (сады), имущество (складские помещения), лабораторию, своих работников, для того, чтобы указанные организации, не имеющие собственных трудовых и материальных ресурсов оказывало за плату услуги Обществу, называя данные действия взаимовыгодным сотрудничеством.

Указанные обстоятельства в своей совокупности свидетельствует применении ООО «Ровенские сады» схемы дробления бизнеса путем отражения части доходов (выручки) Общества в учете данных организаций с единственной целью - с целью получения необоснованной налоговой выгоды в виде занижения доходов для целей исчисления ЕСХН, выведения денежных средств из хозяйственного оборота путем их снятия со счета и (или) перечисления на личные расчетные счета учредителей. При этом документооборот спорных организаций по контролю Общества был составлен таким образом, что указанные организации несли минимальную налоговую нагрузку (доходы незначительно превышают расходы, налоговые вычеты по НДС максимально приближены к НДС, исчисленному от реализации товаров, работ, услуг).

3. Заключение формальных дополнительных соглашений с целью снижения налоговой нагрузки

В Постановлении от 27 декабря 2019 г. по делу № А60-49959/2019 (Семнадцатый арбитражный апелляционный суд (17 ААС) суд рассмотрел вопрос заключения спорных дополнительных соглашений, которые по мнению налогового органа, привели к снижению налоговой нагрузки.

Общество с ограниченной ответственностью "Строительная компания "Альянс-Строй" (далее – истец, общество "СК "Альянс-Строй") обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью Группа компаний "Новые технологии" (далее – общество Группа компаний "Новые технологии", ответчик) о взыскании 123 750 руб. задолженности по договору об оказании возмездных услуг от 01.10.2018 № 0110-18, 3 576 руб. 04 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 05.04.2019 по 21.08.2019 с дальнейшим их начислением до момента фактической уплаты долга.

Цена договора составляет 18 000 руб. (пункт 3.1 договора). В дополнительных соглашениях от 10.10.2018 № 1, от 16.10.2018 № 2, от 26.11.2018 № 3 сторонами согласовано оказание услуг на общую сумму 339 500 руб. Пунктом 3.1 договора и пунктами 2 дополнительных соглашений предусмотрен следующий порядок оплаты:

- предоплата в размере 70% стоимости договора оплачивается заказчиком в течение одного дня после подписания договора;
- остальные 30% от стоимости договора заказчик оплачивает в течение трех дней после подписания акта выполненных работ.

Сторонами оформлены акты сдачи-приемки оказанных услуг от 09.10.2018, от 26.10.2018, от 10.12.2018, от 01.04.2019 на общую сумму 357 500 руб.

Заказчику направлена претензия от 06.05.2019 № 19 с требованием об оплате оказанных по договору услуг.

В апелляционной жалобе заявитель ссылается на то, что дополнительные соглашения № 3 и № 4 заключены сторонами формально, с целью снижения налоговой нагрузки, услуги по данным соглашениям не оказывались.

Однако суд с данными выводами не согласился.

4. Списание и зачисление средств на счет не создает налоговых обязательств

В Решении от 10 января 2020 г. по делу № А28-9127/2019 (Арбитражный суд Кировской области (АС Кировской области) суд рассматривал следующий спор.

индивидуальный предприниматель Поткин Алексей Васильевич (далее – истец, предприниматель, ИП Поткин А.В.) обратился в Арбитражный суд Кировской области с исковым заявлением к публичному акционерному обществу «Сбербанк России» в лице Кировского отделения № 8612 (далее – ответчик, Банк, ПАО «Сбербанк») о признании незаконными действий Банка об отказе в выполнении распоряжений, о приостановлении предоставления услуг по дистанционному банковскому обслуживанию «Сбербанк Бизнес Онл@йн» путем электронного документооборота в отношении счета №40802810827020000955 от 13.05.2013, об обязанности выполнить распоряжения предпринимателя и обязанности возобновить предоставление услуг по дистанционному банковскому обслуживанию.

истец уточнил исковые требования, не поддерживает исковые требования о признании незаконными действий ответчика, выразившихся в отказе в выполнении распоряжений предпринимателя о выдаче наличных денежных средств в сумме 950 000 рублей по чеку от 11.03.2019 и возложении на ответчика обязанности по выдаче указанной денежной суммы, в связи с выполнением Банком указанного распоряжения. Истец просит признать незаконными действия банка об отказе в выполнении распоряжения о переводе денежных средств в сумме 1 000 000 рублей между счетами истца на основании платежного поручения №77 от 26.04.2019, об обязанности выполнить распоряжения предпринимателя и

обязании возобновить предпринимателю предоставление услуг, разблокировать банковскую Бизнес-карту (дебетовая Mastercard к расчетному счету №40802810827020000955, держатель - Поткин А.В.)

Банком проведен анализ деятельности предпринимателя, в процессе которого выявлены операции, вызвавшие у Банка подозрения, по причине их необычного характера – производимые истцом регулярные снятия денежных средств соответствуют характеристикам сомнительных операций; установлена иная негативная информация. Банком установлен высокий уровень необоснованного вывода денежных средств из финансово-хозяйственного потока Клиента, что позволило предположить возможное использование услуг банка для совершения сомнительных операций. Налоговые платежи перечисляются со счета истца в минимальных размерах, что является подозрительным.

Коэффициент налоговой нагрузки за период 13.11.2018 по 07.03.2019 составил 0,71%.

Однако суд встал на сторону налогоплательщика.

Суд считает, что ограничение на совершение истцом операций с денежными средствами, находящимися на счетах истца в банке для дальнейшего расчета с физическими лицами в рамках лицензируемого вида деятельности истца является ограничением прав Истца на распоряжение денежными средствами, находящимися на счетах, противоречит условиям заключенных сторонами договора банковского счета, поскольку в отношении истца доказательств, свидетельствующих о совершении истцом операций, подпадающих под положения Закона № 115-ФЗ, ответчиком не представлено.

Доказательств, что проводимые истцом операции по счету (в т.ч. с использованием банковских карт) противоречат закону, то есть имеют запутанный или необычный характер сделки, не имеют очевидного экономического смысла или очевидной законной цели, не соответствуют целям деятельности истца, установленным его учредительными документами, не опосредовали какую-либо хозяйственную операцию, в материалы дела в соответствии со статьей 65 АПК РФ не представлено.

5. Применение подставных компаний для целей снижения налоговой нагрузки

В Постановлении от 25 декабря 2019 г. по делу № А78-16153/2018 (Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа (ФАС ВСО) суд рассмотрел спор в отношении снижения налоговой нагрузки путем использования подставных компаний.

Общество с ограниченной ответственностью «Фобос» (ОГРН 1037550043574, ИНН 7535014340, далее – ООО «Фобос», общество, налогоплательщик) обратилось в Арбитражный суд Забайкальского края с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 2 по г. Чите (далее – инспекция, налоговый орган) о признании частично недействительным решения от

28.05.2018 № 16-08/1-01 в редакции решения Управления Федеральной налоговой службы по Забайкальскому краю от 31.08.2018 № 2.14-09/101-ЮЛ/13187.

По результатам выездной проверки установлено, что общество заключило сделки с номинальными контрагентами в целях сокрытия реализации и переноса основной нагрузки на указанных лиц, которые не уплачивают НДС или уплачивают в минимальном размере. Указанные действия позволили обществу применять вычеты по НДС, уплаченному на таможне, вне связи с реально осуществляемыми операциями.

Инспекция полагает, что использованный ею метод «полной реконструкции» правомерен, поскольку налоговый орган не только уменьшил вычеты по НДС, уплаченному на таможне, но и соответствующим образом уменьшил обороты по реализации товаров в адрес номинальных контрагентов. В обоснование правомерности своей позиции по указанному вопросу инспекция ссылается на имеющуюся арбитражную практику.

По эпизоду доначисления НДС инспекция доказала недостоверность документов по оптовой реализации ООО «Фобос» фруктов и овощей на территории Российской Федерации обществам с ограниченной ответственностью (ООО) «Гамма», «Вэлпродукт», «Ля-Гурмэ», «Синергия», «Новый век», «ТК Апельсин».

Вместе с тем, данное обстоятельство не является достаточным основанием для отказа в праве на применение вычетов в отношении сумм НДС, уплаченных налогоплательщиком в бюджет при ввозе указанных товаров на территорию Российской Федерации по внешнеэкономическим контрактам с иностранными поставщиками.

Приведенные в решении инспекции обстоятельства и выводы свидетельствуют о направленности деятельности ООО «Фобос» на получение необоснованной налоговой выгоды в виде занижения налогоплательщиком выручки от реализации ввезенных товаров неизвестным лицам.

Представление налогоплательщиком в налоговый орган всех надлежащим образом оформленных документов, предусмотренных законодательством о налогах и сборах, в целях получения налоговой выгоды является основанием для ее получения, если налоговым органом не доказано, что сведения, содержащиеся в этих документах, неполны, недостоверны и (или) противоречивы (пункт 1 Постановления № 53).

Это только малая толика споров в отношении минимальной налоговой нагрузки и рентабельности.

Данные судебные споры свидетельствуют о следующих проблемах и рисках, с которыми сталкиваются налогоплательщики.

Во-первых, налоговые органы рассматривают рентабельность и налоговую нагрузку не только одной компании, но и группы взаимозависимых лиц.

Во-вторых, налоговая нагрузка рассматривается в контексте необоснованной налоговой выгоды, которую получает налогоплательщик.

В-третьих, налоговые органы используют дополнительные данные программного обеспечения, например, АСК-2.

Но помните, что целый ряд налогоплательщиков выигрывают налоговые споры. Что необходимо сделать для того, чтобы не попасть впросак и выиграть спор у налоговой?

Что сделать, чтобы победить у налоговой?

Первая рекомендация состоит в осуществлении налогового планирования. Если вы будете задумываться об общей налоговой нагрузке, рентабельности, то не будете снижать налоговую нагрузку до того минимума, когда она привлечет внимание налоговиков и банка. Конечно, есть шанс, что вы победите в суде, однако это время и деньги.

Второе, на что нужно обратить внимание, это исключение рискованных сделок, например, целесообразно исключить сделки со взаимозависимыми лицами, агентские схемы, которые позволяют снизить налоги и одновременно влекут риски выездной налоговой проверки.

Третье, о чем важно помнить, это статья 252 НК РФ. Эта статья нам говорит о том, что все расходы должны быть документально подтверждены и экономически обоснованы. Поэтому любую сделку, даже ту, которая приведет к убыткам, нужно тщательно планировать таким образом, как будто налогоплательщик получит значительную экономическую выгоду и заплатит налоги в необходимом размере. Для этого целесообразно разработать бизнес-план, технико-экономическое обоснование. Частой претензией

является проблема выбора контрагента. Поэтому целесообразно обосновать свой выбор, проверить контрагента, провести тендер для выбора конкретного контрагента.

В чем заключаются проблемы налоговой нагрузки и рентабельности?

Возможно, вы обратили внимание на то, что налоговый орган установил налоговую нагрузку и рентабельности по итогам 2019 года.

Но в 2020 году компании и предприниматели столкнулись с проблемами организации работы в связи с чрезвычайной ситуацией в виде коронавируса, многие вынуждены были приостановить свою деятельность или вообще закрыть свое дело.

Налогоплательщик может воспользоваться переносом сроков уплаты налогов.
Например, приведем пример переноса срока уплаты налога на прибыль.

Сроки уплаты до переноса	Перенос сроков уплаты		
	МСП, наиболее пострадавшие по перечню Социально-ориентированные НКО по реестру ³	Все остальные организации и ИП, на которые указы Президента РФ № 206, № 239, № 294 о нерабочих днях	
		распространяются	
Налог за 2019 год			
30 марта 2020 года	28 сентября 2020 года ²	12 мая 2020 года	30 марта 2020 года ¹
Квартальные авансовые платежи			
28 апреля 2020 года (за 1-й кв. 2020 года)	28 октября 2020 года ² (за 1-й кв. 2020 года)	12 мая 2020 года (за 1-й кв. 2020 года)	28 апреля 2020 года ¹ (за 1-й кв. 2020 года)

28 июля 2020 года (за 1-е полугодие 2020 года)	30 ноября 2020 года ² (за 1-е полугодие 2020 года)	28 июля 2020 года (за 1-е полугодие 2020 года)	28 июля 2020 года (за 1-е полугодие 2020 года)
--	---	--	--

Следовательно, уровень налоговой нагрузки в 2020 году будет ниже, чем в 2019 году.

Кроме того, многие компании уже в середине 2019 года поняли, что закончат год с убытком, а следовательно, и договоры могут быть убыточными, и налоговая нагрузка будет снижена.

Важно уже сегодня подготовить обоснование своей позиции, коронавирус пройдет, многие забудут о причинах низкой рентабельности и низких налогов. Поэтому сделайте бухгалтерскую справку, которая обосновывает уже сейчас убытки, низкие показатели экономической деятельности.

В целом, налоговая нагрузка и рентабельность являются очень важными показателями, поскольку налоговый орган применяет эти показатели для целей оценки кандидатов для выездных налоговых проверок. Но сегодня понятно, что в 2020 году многие компании не достигнут необходимых показателей. Поэтому в дальнейшем могут столкнуться с налоговыми спорами.

Контроль налогового органа за банками

Сотрудники банков очень внимательно относятся к разъяснениям Центробанка, разъяснениям в отношении применения закона 115-ФЗ, регулирующего ПОД/ФТ, однако не меньшее внимание следует уделять налоговым проверкам.

Существовал ли ранее порядок налогового контроля за банками?

Основным документом, который регулирует порядок проверки всех юридических лиц в области налогообложения, является Налоговый кодекс. Налоговый кодекс регулирует вопросы полноты уплаты налогов, как клиентами банков, так и самими банками.

А основным нормативным правовым актом, регулирующим осуществление контрольных мероприятий в отношении определенного законом круга хозяйствующих субъектов, а также устанавливающим обязательные требования к осуществлению деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, в сфере противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, является Федеральный закон от 7 августа 2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма». Легализация преступных доходов представляет собой сложный процесс, включающий множество разнообразных сделок, совершаемых разнообразными методами.

Таким образом, банки всегда оказывались «меж двух огней». При этом периодически возможно было увидеть в прессе информацию о доначислении банкам налогов.

Схожий спор был и у Кредит Европа банка, который привлекал депозиты "сестринского" Credit Europe Bank (Швейцария) и удерживал налог по ставке 5% на основании соглашения об избежании двойного налогообложения со Швейцарией. Налоговики доказали: швейцарский банк был лишь посредником, деньги поступали от неустановленных инвесторов.

Еще один заметный спор возник у банка Интеза, который использовал зарубежное налогообложение для снижения налогов. Соглашение об избежании двойного

налогообложения между Россией и Италией требует начисления налога на процентные доходы в российский бюджет российским банком, производящим выплаты итальянской стороне, по ставке 10%. Это меньше, чем российский налог (20%), но больше, чем по соглашению с Люксембургом (0%). Собственно, эти 10% налога на прибыль (73,8 млн руб.) налоговики и доначислили российской "Интезе".

Ханты-Мансийскому банку «Открытие» налоговая доначислила порядка 22 млн руб. в отношении сделок по приобретению еврооблигаций.

Но можно вспомнить и более печальные истории, которые в итоге были закрыты, например, МДМ-банк.

С чем связана тенденция усиления налогового контроля за банками?

Во-первых, давно стало понятно, что поскольку банки не только самостоятельно платят налоги, но и перечисляют платежи других компаний, то проверять банки намного проще, чем непосредственно проводить выездную проверку каждой отдельной компании и предпринимателя.

Во-вторых, на банки возложен целый ряд не свойственных банку функций, таких как сообщение об открытии и закрытии счетов, взыскание налоговых платежей, контроль над застройщиками, которые работают по договорам долевого участия.

В-третьих, понятие банковской и налоговой тайны практически нивелировалось. Сегодня граждане и организации находятся практически как «на ладони» у контролирующих органов, и еще большее усиление контроля за движением денежных средств позволит повысить собираемость налогов, то, что является первостепенной задачей государства в лице налогового органа.

Какие новые моменты контроля появились в законодательстве?

Существует ряд особенностей, на которые нужно обратить внимание.

Во-первых, в Приказе ФНС России от 25.12.2019 N ММВ-7-8/659@ "Об утверждении Порядка контроля за исполнением банками обязанностей, установленных Налоговым кодексом Российской Федерации" определен четкий порядок контроля налоговым органом банковских структур. Будут контролировать то, что и так подлежало контролю, но издание данного приказа свидетельствует, что контроль будет усилен.

Мероприятия налогового контроля за исполнением банками обязанностей, установленных Налоговым кодексом, в отношении неопределенного круга налогоплательщиков, плательщиков сборов, плательщиков страховых взносов, ответственных участников консолидированных групп налогоплательщиков, налоговых агентов (далее - Мероприятия контроля) осуществляются на основании решения Изд. ООО «Актуальный менеджмент», *под ред. Е.В.Шестаковой*, shestakova.ekaterina@gmail.com, www.lawedication.com, 8-916-656-4207

руководителя (заместителя руководителя) налогового органа по месту учета банка (месту учета банка в качестве крупнейшего налогоплательщика, месту нахождения филиала банка).

К контрольным мероприятиям относятся следующие:

Истребование у банка документов (информации), пояснений, необходимых для осуществления Мероприятий контроля.

Должностное лицо налогового органа, осуществляющее Мероприятия контроля, вправе истребовать у банка необходимые для контроля документы (их заверенные копии) в порядке, аналогичном порядку, установленному статьей 93 Кодекса, с учетом особенностей и с использованием документов, установленных, настоящим подпунктом.

В электронной форме по телекоммуникационным каналам связи истребованные документы (информация), пояснения представляются банком:

в виде файлов, содержащих электронные образы бумажных документов (документов на бумажном носителе, преобразованных в электронную форму путем сканирования с сохранением их реквизитов), представленных банком (его филиалом) в электронной форме для каждого отчуждаемого (съемного) машинного носителя информации;

в виде файлов, содержащих электронные документы, представленных банком (его филиалом) в электронной форме для каждого отчуждаемого (съемного) машинного носителя информации;

в виде файлов, содержащих выборки информации (наборы записей), размещаемых на отчуждаемом (съемном) машинном носителе информации однократной записи, составленной в электронной форме для каждого отчуждаемого (съемного) машинного носителя информации и соответствующие описи электронных документов (информации), представленных банком (его филиалом) в электронной форме для каждого отчуждаемого (съемного) машинного носителя информации.

На бумажном носителе истребованные документы (информация), пояснения представляются банком в случае, если не имеется возможность их представления в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи.

2) осмотр помещений банка, в отношении которого осуществляются Мероприятия контроля, документов и предметов.

Осмотр помещений банка, документов и предметов производится должностными лицами налогового органа в порядке, аналогичном порядку, установленному статьей 92 Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящим пунктом.

Доступ в помещение проверяемого банка должностных лиц налоговых органов, непосредственно осуществляющих Мероприятия контроля, осуществляется при предъявлении этими должностными лицами служебных удостоверений и мотивированного постановления о проведении осмотра помещений банка, в отношении которого осуществляются Мероприятия контроля.

3) участие свидетелей.

В качестве свидетеля для дачи показаний может быть вызвано любое физическое лицо, которому могут быть известны какие-либо обстоятельства, имеющие значение для осуществления Мероприятий контроля.

4) выемка документов и предметов.

Выемка документов и предметов производится на основании мотивированного постановления должностного лица налогового органа, осуществляющего Мероприятия контроля, в порядке, аналогичном порядку, установленному статьей 94 Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящим подпунктом.

5) проведение экспертизы.

В необходимых случаях для участия в проведении конкретных действий по осуществлению Мероприятий контроля на договорной основе может быть привлечен эксперт.

Во-вторых, принятие такого приказа свидетельствует о том, что банки будут чаще привлекаться к ответственности за налоговые нарушения.

Например, привлечь банк смогут за следующие действия:

неисполнение либо несвоевременное исполнение банком требования о представлении запрошенных в соответствии с настоящим Порядком у него налоговым органом, осуществляющим Мероприятия контроля, документов (информации), пояснений без своевременного предоставления мотивированных пояснений (уведомления) о причинах непредставления;

отказ руководителя банка или его уполномоченного представителя от получения требования о представлении документов (информации), пояснений, от проведения осмотра помещений банка, документов и предметов.

Как складывалась судебная практика в отношении привлечения банка к ответственности ранее?

Проблемы возникают в связи с неоднозначными формулировками законодательства.

Порядок исполнения поручения налогового органа в случае наложения ареста на счет

По результатам проверки соблюдения законодательства о налогах и сборах в порядке статьи 101.4 Налогового кодекса Российской Федерации (далее также Кодекс) инспекция вынесла решение от 10.01.2019 № 10 о привлечении ПАО Сбербанк к ответственности за налоговое правонарушение, предусмотренное пунктом 1 статьи 135

Кодекса, в виде штрафа в размере 10 495,05 рублей (с учетом смягчающих обстоятельств в порядке ст. 112 Кодекса) в связи с нарушением положений пункта 6 статьи 46 Кодекса, выразившемся в неисполнении вышеперечисленных инкассовых поручений инспекции в установленный срок.

Не согласившись с решением инспекции, общество обжаловало его в Управление ФНС России по Краснодарскому краю, которое решением от 29.03.2019 № 24-12-323 оставило апелляционную жалобу без удовлетворения.

Налоговый орган посчитал, что исполнение банком поручения налогового органа на перечисление с арестованного счета клиента денежных средств в счет уплаты налогов в бюджет Российской Федерации зависит от того, к какой очереди относятся платежи, в обеспечение которых наложен арест на денежные средства на счете. Если они относятся к платежам первой и второй очереди, исполнение поручения налогового органа осуществляется после их выполнения. Если платежи относятся к третьей очереди, то исполнение поручения налогового органа осуществляется в порядке календарной очереди поступления документов.

Суд трактовал эту ситуацию следующим образом: исполнение банком поручений налогового органа на перечисление с арестованного счета клиента денежных средств в счет уплаты налогов в бюджет Российской Федерации зависит от того, к какой очереди относятся платежи, в обеспечение которых наложен арест на денежные средства на счете. Если они относятся к платежам первой и второй очереди, исполнение поручения налогового органа осуществляется после их выполнения. Если платежи относятся к третьей очереди, то исполнение поручения налогового органа осуществляется в порядке календарной очереди поступления документов. В остальных случаях поручение налогового органа исполняется в соответствии с пунктом 6 статьи 46 Налогового кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем, указанная норма не исключает обязанность банка прекратить операции по счету, на который наложен арест.

В результате суд принял решение признать незаконным и отменить, как несоответствующее Налоговому Кодексу Российской Федерации (Решение от 28 ноября 2019 г. по делу № А32-31203/2019 Арбитражный суд Краснодарского края (АС Краснодарского края).

Непредставление выписки по счетам в Банке

Банком не отрицается факт наличия налогового правонарушения. Однако, банк указывает, что правонарушение было совершено в иное время (в 2013 году), что с учетом истечения сроков давности исключает привлечение ПАО КБ «УБРИР» к ответственности. Факты, изложенные в описательной части решения о привлечении к налоговой ответственности не соответствуют фактическим обстоятельствам дела.

Налоговый орган не опроверг доводы Банка . Позиция Инспекции, не подтверждена материалами дела.

Запрос получен Банком 16.03.2018, что подтверждается сообщением «Подтверждение о получении электронного документа налогового органа». В Инспекцию 16.03.2018 поступило сообщение «Подтверждение о невозможности исполнения электронного документа налогового органа» с пояснением «Счет не найден».

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из того, что материалами дела подтверждается отсутствие препятствий в представлении истребуемой выписки банка . ПАО КБ «УБРИР» подтвердило наличие возможности представить истребимую информацию, поскольку устранило совершенное правонарушение в срок, указанный в решении от 07.05.2018 № 190р/06, исходя из данных в запросе от 14.03.2018 № 13269 параметров.

Аналогичное дело рассматривалось в Постановлении от 15 ноября 2019 г. по делу № А60-38806/2019 (Семнадцатый арбитражный апелляционный суд (17 ААС)).

Информация сообщается в электронной форме в течение трех дней со дня соответствующего события. В соответствии с п. 2 ст. 86 НК РФ банки обязаны выдавать налоговым органам справки о наличии счетов, вкладов (депозитов) в банке и (или) об остатках денежных средств (драгоценных металлов) на счетах, вкладах (депозитах), выписки по операциям на счетах, по вкладам (депозитам) организаций, индивидуальных предпринимателей и физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями, а также справки об остатках электронных денежных средств и о переводах электронных денежных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации в электронной форме в течение трех дней со дня получения мотивированного запроса налогового органа.

Суд признал нарушение законодательства.

ПАО КБ «УБРИР» является уполномоченным участником обмена электронными сообщениями, а не его филиалы. Запросы налоговых органов, направленные в электронном виде, адресованные филиалам Банка , поступают на обработку непосредственно в сам Банк , а не в его филиалы, и ПАО КБ «УБРИР» имело объективную возможность исполнить все запросы в отношении счетов, открытых в любом филиале Банка , даже если они адресованы в сам Банк.

Включение банка в систему электронного документооборота с налоговыми органами

В Постановлении от 19 апреля 2019 г. по делу № А84-2707/2018 (Двадцать первый арбитражный апелляционный суд (21 ААС) суд рассматривал вопрос нарушения банком законодательства в виде не включения в систему электронного документооборота.

Исполнение банком поручения налогового органа на перечисление с арестованного счета клиента денежных средств в счет уплаты налогов в бюджет Российской Федерации зависит от того, к какой очереди относятся платежи, в обеспечение которых наложен арест

на денежные средства на счете. Если они относятся к платежам первой и второй очереди, исполнение поручения налогового органа осуществляется после их выполнения. Если платежи относятся к третьей очереди, то исполнение поручения налогового органа осуществляется в порядке календарной очереди поступления документов. В остальных случаях поручение налогового органа исполняется в соответствии с пунктом 6 статьи 46 Налогового кодекса Российской Федерации. При этом арест денежных средств должника не может нарушать очередности списания денежных средств со счета, установленной законодательством Российской Федерации.

инспекцией не оспаривается тот факт, что спорные поручения были исполнены в день снятия ареста. Доказательства нарушения очередности списания, установленной нормами гражданского законодательства, не представлены. Кроме того, из названного Информационного письма следует, что при наличии у ответчика кредиторов, которым в соответствии с законом предоставлено право на получение денежных средств со счета ответчика до взыскания задолженности в пользу истца и отсутствии на соответствующем счете ответчика иных средств, кроме арестованных сумм, такие кредиторы вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством о разрешении списать определенные суммы в порядке установленной законом очередности. Арбитражный суд рассматривает указанные ходатайства и при подтверждении изложенных в них фактов удовлетворяет их. Таким образом, поскольку действующее законодательство не позволяет банку производить расходные операции по счету при наличии ограничений (арестов), наложенных в рамках исполнительных производств, суд полагает, что в действиях банка отсутствует состав правонарушения, предусмотренного пунктом 1 статьи 135 НК РФ, законность оснований для привлечения заявителя к ответственности инспекцией не доказана и не установлена, в связи с чем заявленные банком требования о признании недействительными оспариваемого решения инспекции подлежат удовлетворению.

Какие рекомендации могут пригодиться банкам?

В случае проведения проверки банка налоговым органом важно назначить лицо, которое является ответственным за прохождение подобной проверки. Срок подобной проверки по общему правилу составляет 2 месяца, вместе с тем, срок может быть продлен до 4 месяцев.

Ответственное лицо будет предоставлять документы, пояснения, необходимые для целей проведения мероприятий контроля. Кроме того, данное лицо будет находиться при проведении осмотров сотрудниками.

Очень важно выстроить работу с филиалами и обособленными подразделениями в части предоставления документов. Неисполнение либо несвоевременное исполнение банком требований о предоставлении запрошенных документов, пояснений, отказ руководителя банка или его уполномоченного представителя от получения требования о предоставлении документов, пояснений, от проведения осмотра помещений рассматривается как воспрепятствование банком мероприятий налогового контроля.

Федеральная налоговая служба (ФНС) штрафует банки за отказ приостанавливать операции по личным счетам индивидуальных предпринимателей, а также за предоставление документации. В этой связи необходимо быть готовыми к судебным спорам, о которых мы говорили выше.

Операцию по взысканию задолженности должны проводить судебные приставы в соответствии с действующим федеральным закон «Об исполнительном производстве». Кстати, этот закон запрещает взыскивать алименты, социальные пособия, а также зарплату или пенсию гражданина целиком. Однако налоговый орган настаивает на таком взыскании, и в итоге банки или должны вступать в конфликт с клиентом, или с налоговым органом.

Еще одна проблема: контроль за специальными счетами. Специальным банковским счетом является счет, на который зачисляются наличные денежные средства, полученные от плательщиков при приеме платежей, а также используемый платежными агентами, поставщиками, банковскими платежными агентами и банковскими платежными субагентами для осуществления соответствующих расчетов. Обязанность по использованию специального банковского счета возникает у поставщика в случае привлечения платежного агента для приема платежей, у платежного агента в случае приема платежей физических лиц, у банковского платежного агента (субагента) в случае принятия от физического лица наличных денежных средств, в том числе с применением платежных терминалов и банкоматов.

Ответственность за несоблюдение обязанности по сдаче в кредитную организацию полученных от плательщиков при приеме платежей наличных денежных средств для зачисления в полном объеме на свой специальный банковский счет (счета), а равно неиспользование платежными агентами, поставщиками, банковскими платежными агентами, банковскими платежными субагентами специальных банковских счетов для осуществления соответствующих расчетов, установлена ч. 2 ст. 15.1 КоАП РФ.

Несмотря на коронавирус и мораторий на проведение проверок, можно констатировать, что в настоящее время бюджет недополучит денежные средства. А это означает, что налоговики будут больше внимания уделять как раз проверкам. Налоговиков интересуют "источники поступления денежных средств", а также документы,

подтверждающие "экономический смысл проводимых операций, а именно договоры с контрагентами", а также счета, счета-фактуры, накладные. Налоговиков также интересуют документы, подтверждающие целевое назначение снятых наличных по чекам или с использованием корпоративных карт, следует из направляемых банкам писем. Кроме того, от банков просят предоставить информацию о том, блокировались ли счета компании за нарушения 115-ФЗ. И банки столкнутся с большим количеством проверок со стороны налоговиков.

При невозможности исполнить поручение налогового органа в установленный срок в связи с отсутствием денежных средств на счете, банк обязан в течение дня, следующего за днем истечения исполнения поручения сообщить о неисполнении поручения налогоплательщика в налоговый орган.

В случае претензий налоговиков важно подготовить детальное пояснение с обоснованием, которое опирается на нормы Налогового кодекса. Например, проблемы могут возникнуть в части исполнения очередности требований. Согласно положениям ст. 855 ГК РФ с учетом правовых позиций КС РФ и ВС РФ, платежи в бюджет, а также перечисление денежных средств на выплату заработной платы отнесены к одной (третьей) очереди, внутри которой списание производится исходя из календарной очередности поступления документов. Следовательно, очередность исполнения расчетных документов по заработной плате, предъявленных ранее, чем расчетные документы по уплате налогов, предшествует исполнению обязанности по уплате налогов. Таким образом, на платежи по заработной плате не распространяются ограничения, установленные ст. 76 НК РФ.

Важно также помнить, что в настоящее время отсутствуют нормы, в силу которых банк обязан или имеет право проверять содержание поля «Назначение платежа» в платежных поручениях своего клиента на предмет достоверности указанных сведений. Напротив, в соответствии с п. 3 ст. 845 ГК РФ банк не вправе определять и контролировать направления использования денежных средств клиента и устанавливать другие, не предусмотренные законом или договором банковского счета, ограничения его права распоряжаться денежными средствами по своему усмотрению.

В целом, новый приказ имеет негативные последствия для банков, поскольку налоговый орган усилит контроль за банковскими структурами. Возрастет и количество судебных споров. А вот судебная практика складывается не очевидно. В этой связи необходимо усилить внимание к запросам налоговиков.

Оспаривание кадастровой СТОИМОСТИ

Основная проблема оспаривания кадастровой стоимости заключается в различных оценках стоимости, применяемых разное время (согласно законам № 135-ФЗ и 237-ФЗ применялась различная оценка кадастровой стоимости). Но проблема определения кадастровой стоимости состоит в том, что кадастровая стоимость по своей сути является достаточно условным понятием, поскольку рыночная стоимость изменяется с учетом курсов валюты, покупательной способности, кризисов и других аспектов.

Цели оспаривания кадастровой СТОИМОСТИ

Основной целью установления кадастровой стоимости является государственный учет.

А вот целей оспаривания кадастровой стоимости достаточно много.

Первая цель оспаривания кадастровой стоимости состоит в снижении налоговых обязательств, понятно, что сегодня проблемы снижения налогового бремени очень актуально. Кроме того, собственники имущества сталкиваются с элементарными ошибками, в результате которых стоимость имущества возрастает в разы, что также вызывает проблемы.

Вторая цель оспаривания кадастровой стоимости состоит в снижении объекта недвижимости для целей выкупа. При этом фактически преследуются две цели. Первая состоит в снижении непосредственно выкупной стоимости покупки. Вторая состоит также в снижении налогов, ведь для целей купли-продажи покупатель и продавец могут использовать заниженную цену для того, чтобы снизить НДС и налог на прибыль от конкретной сделки купли-продажи.

Третья цель заключается в снижении кадастровой стоимости для целей аренды. В России действует принцип платности земли и имущества. Поэтому если речь идет об аренде земельных участков и имущества, естественно любая организация заинтересована в снижении стоимости для того, чтобы меньше платить арендную плату.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия).

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии».

Таким образом, оспаривать кадастровую стоимость могут:

- физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц;

- юридические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц;

- органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В целом, основной целью оспаривания кадастровой стоимости является цель: снижение налогов.

Нормативно-правовая база оспаривания кадастровой стоимости

В настоящее время для оспаривания кадастровой стоимости применяется Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ. До 2020 года одновременно применялся закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

В чем отличие законов?

Норма	Федеральный закон 135-ФЗ	Федеральный закон 237-ФЗ
Досудебный порядок	Обязателен для юридических лиц.	Не предполагает досудебного порядка.
Кто определяет кадастровую оценку недвижимости	Отбираемая на основе конкурса оценочная организация. Итоги утверждают региональные и местные власти.	Бюджетные учреждения в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (ГКО). Ответственность за их работу возложена на региональные органы власти.
Где оспаривать результаты кадастровой оценки	Комиссия по рассмотрению споров, суд. Для юридических лиц предварительное обращение в комиссию – обязательно.	Комиссия по рассмотрению споров, суд. Предварительно обращаться в комиссию – не обязательно.

Государственная кадастровая оценка проводится не реже одного раза в пять лет и не чаще одного раза в три года.

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (далее - Закон N 237-ФЗ) кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Государственная кадастровая оценка включает в себя следующие процедуры:

- 1) принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- 2) определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки (далее - отчет);
- 3) утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Естественно, важным документом является Налоговый кодекс.

Согласно пункту 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на имущество организаций определяет на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Кодекса, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее - Перечень).

В соответствии с подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Кодекса в Перечень объектов включаются административно-деловые центры, торговые центры и помещения в них, а также нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости или документам технического учета предусматривают размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для этих целей.

При этом условия признания объекта недвижимости административно-деловым центром, торговым центром (комплексом), офисом, торговым объектом, объектом общественного питания и бытового обслуживания установлены пунктами 3 - 5 статьи 378.2 Кодекса.

Согласно пункту 5 статьи 378.2 Кодекса фактическим использованием нежилого помещения для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания (Письмо ФНС России от 11.02.2020 г. № БС-2-21/194@).

Основанием для внесения в ЕГРН сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости является вступившее в законную силу решение суда об установлении рыночной стоимости объекта недвижимости (Письмо ФНС РФ от 18.05.2020 № БС-4-21/8150).

Таким образом, законодательные нормы в части оспаривания кадастровой стоимости строятся на двух направлениях:

- установление кадастровой стоимости;
- налогообложение имущества и земельных участков.

В судебной практике можно увидеть следующие цели оспаривания кадастровой стоимости:

1. Оспаривание кадастровой стоимости, установленной решением Комиссии и решения ИФНС

В Постановлении от 26 августа 2019 г. по делу № А40-248089/2018 (Девятый арбитражный апелляционный суд (9 ААС) суд рассматривал вопросы оспаривания кадастровой стоимости, установленной комиссией.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 22.04.2019, принятым по данному делу, отказано в удовлетворении требований общества с ограниченной ответственностью «Титон» (далее – Общество, заявитель) о признании недействительным решения Инспекции Федеральной налоговой службы № 20 по г. Москве (далее – Инспекция, налоговый орган) от 20.06.2018 № 29589 об отказе в привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения.

Оспаривая решение суда первой инстанции, Общество указывает, что решением Комиссии от 23.06.2015 № 51-2019/2015 кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в размере рыночной стоимости, установленной в Отчете об оценке от 27.04.2015 № 15/03-29V.

Между тем, инспекцией не принято во внимание, что рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в Отчете об оценке для цели пересмотра кадастровой стоимости при ее оспаривании, не может включать в себя величину НДС, в связи с чем Решением комиссии кадастровая стоимость Объекта определена в размере их рыночной стоимости именно без учета НДС.

На основании пунктов 4 и 11 статьи 85 Кодекса органы, осуществляющие кадастровый учет, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязаны сообщать в электронном виде сведения о расположенном на подведомственной им территории недвижимом имуществе, зарегистрированном в этих органах, правах и сделках, зарегистрированных в этих органах, и об их владельцах в налоговые органы по месту своего нахождения в течение 10 дней со дня соответствующей регистрации, а также ежегодно до 15 февраля представлять указанные сведения по состоянию на 1 января текущего года. В соответствии со сведениями, поступившими из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, в рамках статьи 85 Кодекса, кадастровая стоимость объекта недвижимости внесена в ЕГРН на основании решения Комиссии от 23.06.2015, составляет 2 995 000 000 руб. и применяется к отношениям, возникающим с 01.01.2015. При этом в материалах апелляционной жалобы отсутствует информация об обращении Общества в суд с целью оспаривания кадастровой стоимости, установленной решением Комиссии от 23.06.2015, либо об обязанности органов Росреестра внести в ЕГРН кадастровую стоимость, равную рыночной без учета НДС.

Суд принял решение о том, что доначисление Инспекцией налога на имущество организаций в сумме 371 202 руб. за полугодие 2016 года в связи с занижением Обществом налоговой базы в отношении здания с кадастровым номером 77:03:0007004:1083, Изд. ООО «Актуальный менеджмент», *под ред. Е.В.Шестаковой*, shestakova.ekaterina@gmail.com, www.lawedication.com, 8-916-656-4207

определяемой исходя из кадастровой стоимости, установленной решением Комиссии от 23.06.2015 № 51-2019/2015 и внесенной в ЕГРН, является обоснованным.

2. Оказание содействия в определении стоимости объекта недвижимости

В Решении от 20 декабря 2018 г. по делу № А09-8367/2018 (Арбитражный суд Брянской области (АС Брянской области) суд рассматривал спор в отношении оказания содействия в определении стоимости объекта недвижимости.

Согласно статье 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае принятия решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, заказчик работ обеспечивает определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого было принято указанное решение, в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Условиями контракта предусмотрено, что исполнитель обязан своими силами и за свой счет, в рамках срока гарантии качества работ, в том числе, на основании уведомления заказчика и в сроки, установленные в таком уведомлении, либо по решению суда, устранять допущенные по его вине недостатки, ошибки в расчетах и аналитических выводах, выявленные в отчетах об определении кадастровой стоимости земельных участков.

Суд принял решение Обязать общество с ограниченной ответственностью «КурсИнвест», г. Тамбов, своими силами и за свой счет в рамках срока гарантии качества работ, выполненных по государственному контракту №14-Б от 13.07.2015, устранить недостатки в определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 32:02:0150101:1123 в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «КурсИнвест», г. Тамбов, в пользу Управления имущественных отношений Брянской области, г. Брянск, 276 067 руб. 52 коп. штрафа

3. Проведение оценки с целью оспаривания кадастровой стоимости

В Постановлении от 27 июля 2017 г. по делу № А42-1577/2016 (Тринадцатый арбитражный апелляционный суд (13 ААС) суд рассматривал вопрос проведения оценки с целью оспаривания кадастровой стоимости.

Общество с ограниченной ответственностью «Норд» обратилось в Арбитражный суд Мурманской области с иском к индивидуальному предпринимателю Языкову Анатолию Аркадьевичу, ОГРНИП 306519022800012, о взыскании 105 000 руб. убытков.

Согласно Договору исполнитель обязался в соответствии с заданием заказчика оказывать услуги по комплексному обслуживанию по оспариванию кадастровой стоимости земельных участков, а именно: провести оценку и
Изд. ООО «Актуальный менеджмент», *под ред. Е.В.Шестаковой*,
shestakova.ekaterina@gmail.com,
www.lawedication.com, 8-916-656-4207

подготовить отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка, организовать процесс экспертизы отчета об оценке, представлять и защищать интересы заказчика в комиссии; заказчик обязался оплатить эти услуги. Согласно статье 3.1 Договора стоимость услуг составляет 105 000 руб. Оплата услуг производится заказчиком по этапам оказания услуг в соответствии с приложением № 3 к Договору (график платежей).

На основании пункта 1 статьи 779 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги. В соответствии с пунктом 1 статьи 781 ГК РФ заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, которые указаны в договоре возмездного оказания услуг. Согласно статье 783 ГК РФ общие положения о подряде (статьи 702 – 729 ГК РФ) применяются к договору возмездного оказания услуг, если это не противоречит статьям 779 – 782 ГК РФ, а также особенностям предмета договора возмездного оказания услуг.

Основанием для возникновения у заказчика обязательства по оплате выполненных работ в порядке, установленном договором подряда, является передача подрядчиком и принятие заказчиком результатов работы в установленном законом и договором порядке (статья 711 ГК РФ).

Сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами (пункт 4 статьи 753 ГК РФ).

Решением Мурманского областного суда от 06.07.2015 по делу № 3-13/2015 установлено, что у комиссии отсутствовали достаточные правовые основания для определения кадастровой стоимости земельного участка в размере, указанном в отчете № 380/10-14, выполненном в ходе исполнения Договора. Суд подробно исследовал спорный отчет. В названном решении суд отметил, что приведенная в отчете информация, использованная или полученная для проведения оценки, не подтверждена, а использованные оценщиком данные частично недостоверны, что свидетельствует о несоответствии отчета Закону об оценочной деятельности. Вопреки позиции судов основанием для отмены решения упомянутой комиссии было именно несоответствие отчета об оценке требованиям Закона об оценочной деятельности, нарушение комиссией обязанности проверять содержание и оформление отчета об оценке, а также неисследование вопроса о правовом интересе собственника в оспаривании кадастровой стоимости земельного участка. При качественном выполнении работ по Договору отчет об оценке мог быть использован в дальнейшем.

Поскольку Общество не является профессионалом в данной области, о некачественном выполнении работ оно узнало только после вынесения решения Мурманским областным судом.

В иске Общества ссылались на выводы вступившего в законную силу судебного акта, вынесенного Мурманским областным судом, указывая на ошибки, несоответствия и нарушения, допущенные в отчете об оценке

Так как работы были оплачены Обществом, но полученный результат (отчет) не соответствует законодательству об оценочной деятельности и не может служить целям, ради которых был заключен Договор, требования истца подлежат удовлетворению.

Новые правила проведения государственной кадастровой оценки

Кадастровая стоимость имущества, определенная посредством государственной кадастровой оценки, совпадает с рыночной стоимостью такого имущества.

Новые правила проведения кадастровой оценки стоимости вступили в силу с 1 января 2020 года.

Оценка кадастровой стоимости определяется на основании Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 (ред. от 09.09.2019) "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке".

Определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Существует два вида оценки стоимости:

- очередная оценка;
- внеочередная оценка.

Внеочередная государственная кадастровая оценка проводится в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, с учетом следующих особенностей:

1) определение кадастровой стоимости при проведении внеочередной государственной кадастровой оценки осуществляется в течение трех месяцев со дня опубликования соответствующего индекса рынка недвижимости;

2) перечень формируется по состоянию на день опубликования соответствующего индекса рынка недвижимости;

3) размещение промежуточных отчетных документов при проведении внеочередной государственной кадастровой оценки не осуществляется.

Согласно 237-ФЗ оспорить кадастровую стоимость можно с момента, когда сведения о кадастровой стоимости включены в ЕГРН, но до момента, когда сведения в ЕГРН изменятся в связи с новой оценкой или по итогам оспаривания.

Для оспаривания кадастровой стоимости необходимо:

- определить нарушения в установлении кадастровой стоимости;
- установить неточности в определении стоимости.

Причины неточностей могут быть следующими:

- слишком различаются рыночная и кадастровая цена;
- не учтен размер рыночной стоимости аналогичных объектов, расположенных в данной местности;
- не приняты во внимание местоположение, тип объекта и исторический статус;
- не учтена инфраструктура, инженерные коммуникации, геофизические данные и др.

Собственнику участка или недвижимого имущества следует обратиться в Росреестр (комиссию по рассмотрению споров) или в суд. Для этого нужно написать заявление (иск – в случае обращения в суд) и приложить ряд документов:

1. Копию документа, удостоверяющего право собственности.
2. Выписку из реестра недвижимости (в электронном виде с сайта Росреестра).
3. Отчет о независимой оценке (на ту же дату, на которую установлена кадастровая стоимость, указанная в ЕГРН).
4. Доказательства, полученные при проведении независимой экспертной оценки.

В судебной практике данный приказ используется следующим образом

1. Судебные споры в отношении банкротства компаний

Для реализации имущества оценщик, действующий на основании Закона, проводит оценку по рыночной стоимости.

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" п25. Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки (Постановление от 4 февраля 2020 г. по делу № А40-75987/2016 (Девятый арбитражный апелляционный суд (9 ААС)).

2. Расчет арендной платы

Ставка арендной платы применяется исходя из вида экономической деятельности арендатора.

Земельный участок предоставлен ответчику для строительства автомойки. В статье 3 Федерального закона от 08.11.2007 N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" объекты дорожного сервиса определены как здания, строения, сооружения, иные объекты, предназначенные для обслуживания участников дорожного движения по пути следования (автозаправочные станции, автостанции, автовокзалы, гостиницы, кемпинги, мотели, пункты общественного питания, станции технического обслуживания, подобные объекты, а также необходимые для их функционирования места отдыха и стоянки транспортных средств). Приложение N 1 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226, автомобильные мойки в целях государственной кадастровой оценки, отнесены к объектам придорожного сервиса (код расчета вида использования – 04:098). Таким образом, применительно к регулированию размера арендной платы за землю автомойки следует отнести к объектам дорожного (автомобильного) сервиса. Ставка арендной платы применена истцом правильно (Решение от 6 августа 2019 г. по делу № А82-2865/2019 Арбитражный суд Ярославской области (АС Ярославской области)).

3. Отсутствие договора аренды

При отсутствии договора аренды арендная плата не взимается (Решение от 12 июля 2019 г. по делу № А55-2326/2019 (Арбитражный суд Самарской области (АС Самарской области)).

В качестве основания для признания оспариваемого решения недействительным, заявитель указывает на то, что им соблюдены все требования ст. 252 НК РФ, указывает на наличие полного комплекта первичных документов, считает необоснованным довод налогового органа об исключении из состава затрат расходов, связанных с приобретением ГСМ.

Заявитель считает, что ни путевые листы, ни отчеты GPS-навигаторов не являются первичными документами, подтверждающими произведенные затраты на ГСМ и не отвечают требованиям о том, что оценка затрат в этих документах, должны быть выражена в денежной форме, в связи с чем вывод налогового органа о нарушении заявителем требований п. 1 ст. 252 НК РФ является необоснованным.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в абзаце 2 пункта 1 постановления от 12.10.2006 N 53 "Об оценке арбитражными судами обоснованности получения налогоплательщиком налоговой выгоды" разъяснил, что под налоговой выгодой понимается уменьшение размера налоговой обязанности вследствие, в частности, уменьшения налоговой базы. В абзаце 3 этого же пункта разъяснено, что представление налогоплательщиком в налоговый орган всех надлежащим образом оформленных документов, предусмотренных законодательством о налогах и сборах, в целях получения налоговой выгоды является основанием для ее получения, если налоговым органом не доказано, что сведения, содержащиеся в этих документах, неполны, недостоверны и (или) противоречивы.

Таким образом, уменьшение налогооблагаемой базы по налогу на прибыль допускается при доказанности размера понесенных расходов. Согласно п. 1 ст. 252 НК РФ в целях налогообложения по налогу на прибыль налогоплательщик уменьшает полученные доходы на сумму произведенных расходов (за исключением расходов, указанных в статье 270 настоящего Кодекса).

Расходами признаются обоснованные и документально подтвержденные затраты (а в случаях, предусмотренных статьей 265 настоящего Кодекса, убытки), осуществленные (понесенные) налогоплательщиком.

Однако согласно представленному договору от 01.12.2015 № 15А-2015 предметом аренды являются нежилые помещения и часть нежилых помещений на 1 этаже здания по адресу г. Сызрань ул. Жукова, 1 (т. 2 л.д. 81-83). Приложением к договору является план 1 этажа нежилого здания, с выделенными арендованными нежилыми помещениями и частью помещения. (т. 2 л.д. 84). В ходе рассмотрения дела заявителем не представлены доказательства аренды земельного участка с находящейся на нем емкостью для хранения дизельного топлива. Более того, в соответствии

с Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" резервуары для хранения дизельного топлива отнесены к капитальным объектам с определенным сроком использования, следовательно он является самостоятельным объектом аренды как и земельный участок, на котором он расположен. Однако такой договор не представлен. Представленные фотографии неких запорных устройств в отсутствие договора их аренды не свидетельствуют о наличии у заявителя емкостей для хранения дизельного топлива.

4. Использование вида разрешенного использования

Обществом в материалы дела представлены кадастровая выписка о земельном участке с кадастровым номером 90:15:010101:261 (предыдущий номер 0110300000:01:001:0128) от 07.07.2016 №90-02/2016-324664, согласно сведения которой разрешенное использование установлено гостиничное обслуживание, а согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.08.2017 N 90/ИСХ/2017-545180 земельный участок с кадастровым номером 90:15:010101:261 имеет вид разрешенного использования - туристическое обслуживание. Вид разрешенного использования, в числе прочего, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, влияет на определение кадастровой стоимости земельного участка и, соответственно, на размер арендной платы. Таким образом, суды пришли к правильному выводу, что материально-правовой интерес заявителя не может быть разрешен выбранным по настоящему спору способом защиты нарушенного права, а в поведении администрации и управления земельных отношений не усмотрели нарушений нормативных актов, регулирующих порядок переоформления ранее возникшего права аренды (Постановление от 25 февраля 2019 г. по делу № А83-472/2018 Арбитражный суд Центрального округа (ФАС ЦО)).

5. Установление начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации имущества должника

В Постановлении от 22 июня 2018 г. по делу № А53-15496/2017 (Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд (15 ААС) суд рассматривал спор по установлению начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации имущества должника

суд обоснованно утвердил начальную продажную цену имущества должника Мацанова Александра Аркадьевича, находящегося в залоге у АО «Альфа-Банк», в соответствии с выводами экспертного заключения № 2-108/2018 от 23.03.2018 в размере 21 542 667 руб.

Арбитражный суд первой инстанции полно и всесторонне выяснил обстоятельства, имеющие значение для дела, выводы суда соответствуют обстоятельствам дела, нормы материального права применены правильно.

Довод апелланта о том, что суд необоснованно не принял во внимание кадастровую стоимость имущества, согласно которой кадастровая стоимость здания составляет 91 692 834, 35 руб., кадастровая стоимость земельного участка составляет 31 020 517,05 руб., подлежит отклонению по следующим основаниям. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости (ст. 66 ЗК РФ). Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект. Определение кадастровой стоимости предполагает расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости (п. 1.2 Приказа Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226).

Кадастровая стоимость объектов недвижимости осуществляется на основе массовой оценки. При этом не учитываются индивидуальные особенности оцениваемых объектов недвижимости. Кроме того, кадастровая оценка произведена на определенную дату, которая не совпадает с датой реализации имущества должника в рамках дела о банкротстве. В связи с этим, экспертное заключение № 2-108/2018 от 23.03.2018 отражает достоверную рыночную стоимость оцениваемых объектов, с учетом их места положения и индивидуальных особенностей, на конкретную дату, приближенную к дате реализации объектов недвижимости, что не может быть обеспечено при массовой оценке в целях определения кадастровой стоимости объектов. По указанной причине суд правомерно руководствовался при определении начальной продажной стоимости имущества не кадастровой оценкой, а выводами эксперта, изложенными в заключении № 2-108/2018 от 23.03.2018.

6. Сопоставление кадастровой стоимости и задолженности перед кредиторами

В Постановлении от 15 марта 2018 г. по делу № А53-16478/2017 (Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд (15 ААС) суд рассматривал в процессе вопрос банкротства физического лица.

Суд указал, что кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект. Определение кадастровой стоимости предполагает расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости (пункт 1.2 приказа Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" (зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 N 46860).

Таким образом, кадастровая стоимость недвижимого имущества должника составляет 12 492 501,45 руб., что значительно ниже суммы задолженности Фролова Р.А. перед кредиторами.

Согласно статье 213.2 Закона о банкротстве при рассмотрении дела о банкротстве гражданина применяются реструктуризация долгов гражданина, реализация имущества гражданина, мировое соглашение.

В силу статьи 2 Закона о банкротстве реструктуризация долгов гражданина - реабилитационная процедура, применяемая в деле о банкротстве к гражданину в целях восстановления его платежеспособности и погашения задолженности перед кредиторами в соответствии с планом реструктуризации долгов. В соответствии с пунктом 1 статьи 213.6. Закона о банкротстве по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании гражданина банкротом арбитражный суд выносит одно из следующих определений: о признании обоснованным указанного заявления и введении реструктуризации долгов гражданина;

о признании необоснованным указанного заявления и об оставлении его без рассмотрения;

о признании необоснованным указанного заявления и прекращении производства по делу о банкротстве гражданина.

В силу пункта 8 статьи 213.6 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании гражданина банкротом, если гражданин не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным пунктом 1 статьи 213.13 указанного Закона, арбитражный суд вправе на

основании ходатайства гражданина вынести решение о признании его банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина.

Принимая во внимание изложенное, а также наличие имущества достаточного для покрытия расходов по делу о банкротстве, оценив в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, арбитражный суд верно пришел к выводу о необходимости введения в отношении должника процедуры, применяемой в деле о банкротстве граждан - реализации имущества.

7. Утрата полезности экономического объекта

В Постановлении от 7 августа 2017 г. по делу № А51-1629/2016 (Арбитражный суд Приморского края (АС Приморского края) суд рассматривал спор о взыскании 20 509 360 рублей 45 копеек, из которых 20 000 000 рублей действительной стоимости доли в уставном капитале Общества, а также 509 360 рублей 45 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами (с учетом уточнений, принятых судом первой инстанции в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту – АПК РФ)).

Судебная оценочная экспертиза была назначена и проведена в соответствии с требованиями статей 82, 83, 86 АПК РФ, а также Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.2008 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Утвержден Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20.07.2007 № 256), Федеральным стандартом оценки (ред. от 22.10.2010) «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 255), Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 254).

Довод истца о недопустимости использование параметра «экономическое устаревание» в отношении земельного участка признается апелляционным судом несостоятельным ввиду того, что действующим законодательством предусмотрено использование термина «экономическое устаревание» как в отношении зданий, строений, так и в отношении земельных участков. В Методологических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р указывается, что экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов. Согласно Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 № 226, внешним экономическим устареванием является утрата полезности объекта недвижимости, вызванное экономическими факторами или факторами местоположения, внешними по отношению к рассматриваемому объекту недвижимости, и приводящая к потере объектом

недвижимости своей стоимостью. При этом к объектам недвижимости относятся в том числе и земельные участки (п. 1.1, 7.3.6 Методических указаний). Довод апелляционной жалобы о неверном трактовании метода анализа рентабельности активов опровергается пояснениями эксперта, из которых следует, что при расчете экономического устаревания им оценен тот факт, что птицеводство изначально менее прибыльно по отношению к рынку коммерческой недвижимости, начиная с 2013 г. резко упала рентабельность отрасли птицеводства в России, инвестиционная привлекательность низкая. Эксперт в судебном заседании указал, что сравнение с показателем текущей доходности производственно-складской недвижимости призвано отразить низкую доходность специализированной недвижимости. Кроме того, объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности (п. 11 ФСО № 7). Расчет рыночной стоимости активов ответчика производился не за 2015 г., а только за семь месяцев, предшествовавших выходу истца из состава учредителей.

Суд принял решение Решение Арбитражного суда Приморского края от 31.05.2017 по делу №А51-1629/2016 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Методические рекомендации для определения кадастровой стоимости земельных участков

Методические указания определяют правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости: земельных участков и иных объектов недвижимости, в том числе объектов капитального строительства (ОКС) (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (ОНС), помещений, машино-мест, единых недвижимых комплексов (ЕНК), и предназначены для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением субъекта России, наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости.

Методические указания установлены Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (ред. 09.08.2018).

Особенностью методических указаний является то, что в них определены случаи индивидуального определения кадастровой стоимости:

1) требуется определение стоимости эталонного (типового) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов недвижимости;

2) требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости или в случае невозможности продолжения фактического использования объекта недвижимости;

3) невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;

4) определение кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости, обладающих уникальными характеристиками.

При определении кадастровой стоимости земельного участка бюджетным учреждением должны учитываться (п.1.12 Указаний):

- обеспеченность (наличие либо отсутствие) инженерной и транспортной инфраструктурой (наличие инженерного и транспортного обеспечения до границ земельного участка);
- степень освоения окружающей территории земельного участка (характеристики окружения земельного участка);
- существующий рельеф земельного участка (при наличии информации о влиянии на стоимость).

Есть ли случаи, которые не учитываются при определении кадастровой стоимости земельного участка?

При определении кадастровой стоимости земельного участка не учитываются (п.1.12 Указаний):

- улучшения земельного участка, которые поставлены на кадастровый учет и (или) бухгалтерский учет;
- степень благоустройства (внутриплощадочные инженерные коммуникации (расположенные внутри установленных границ земельного участка), искусственные покрытия, малые архитектурные формы, за исключением сложившегося на дату определения кадастровой стоимости рельефа);
- озеленение, за исключением естественных и искусственно созданных насаждений при оценке земельных участков сегментов "Сельскохозяйственное использование", "Использование лесов"

Определение кадастровой стоимости включает в себя следующие мероприятия (п.1.19 Указаний):

- определение ценообразующих факторов объектов недвижимости;

- первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости, предусмотренной Указаниями;
- сбор сведений о значениях ценообразующих факторов;
- сбор рыночной информации;
- группировка объектов недвижимости;
- построение модели оценки кадастровой стоимости и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
- анализ качества модели оценки кадастровой стоимости;
- расчет кадастровой стоимости, включая индивидуальные расчеты для объектов недвижимости, по которым невозможно выполнить определение кадастровой стоимости методами массовой оценки, а также в случаях, указанных в п.8.1 Указаний;
- анализ результатов определения кадастровой стоимости;
- составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки.

Если при определении кадастровой стоимости бюджетным учреждением будут допущены нарушения, то причиненные в связи с этим убытки будут в полном объеме возмещаться за счет бюджетного учреждения, а при недостаточности у него средств - за счет бюджета субъекта РФ.

Однако на практике, естественно, возникали проблемы, это были проблемы следующего характера:

- определение даты установления кадастровой стоимости;
- оплата налогов по кадастру до даты внесения соответствующих изменений в реестре.

Кроме того, существовала проблема в методике расчета кадастровой стоимости. Фактически, каждый специалист производил оценку самостоятельно.

В результате, был принят Приказ Министерства экономического развития РФ от 9 сентября 2019 г. N 548 "О внесении изменений в методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. N 226", который внес поправки в существующий порядок.

В соответствии с поправками определение кадастровой стоимости предполагает расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке.

Результаты расчета кадастровой стоимости не корректируются на вероятную величину доходов и расходов продавца, связанных с владением, пользованием и распоряжением объектом недвижимости (включая налоговые обязательства).

При определении кадастровой стоимости земельного участка учитывается в том числе наличие или отсутствие социальной инфраструктуры.

Кроме того, понятно, что было введено понятие машино-место, однако порядок оценки кадастровой стоимости машино-места установлен не был. Поэтому были

скорректированы особенности государственной кадастровой оценки в зависимости от вида объекта недвижимости (здание, сооружение, помещение, машино-место и т. д.).

Все ценообразующие факторы разделяются на три типа:

- 1) факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости;
- 2) факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости;
- 3) факторы, характеризующие объект недвижимости.

Для каждого сегмента рынка объектов недвижимости осуществляется сбор рыночной информации о ценах сделок (предложений).

Цены сделок (предложений), которые не соответствуют уровню рыночных цен, в частности при вынужденной продаже или при иной сделке между контролирующим и подконтрольным лицами (при наличии информации), исключаются из дальнейшего анализа. При этом в отношении сделок (предложений), цены которых не соответствуют ценам аналогичных сделок (предложений), должен быть проведен анализ с установлением причин расхождения цен, например таких, как особые условия совершения сделки или недостоверность информации. Цены сделок (предложений) не могут быть исключены без обоснования. Цены сделок (предложений), в отношении которых не подтверждается достоверность, исключаются из моделирования, указывается информация об их исключении.

В цены сделок (предложений), для которых условия совершения сделки приводят к отклонению цен таких сделок (предложений) от рыночного уровня, должны быть внесены соответствующие корректировки (в том числе в цены сделок (предложений) с особыми условиями финансирования (при наличии информации), сделок (предложений), включающих движимое имущество). Цены сделок (предложений) должны быть скорректированы на предмет отличия даты совершения сделки от даты определения кадастровой стоимости.

Анализ информации о ценах сделок (предложений) в сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости проводится с целью:

- 1) обеспечения непротиворечивости рыночной информации;
- 2) обеспечения достаточности и репрезентативности рыночной информации.

Для обеспечения достаточности и (или) репрезентативности информации о ценах сделок (предложений) в сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости может производиться дополнительный сбор и обработка рыночной информации в соответствующем (соответствующих) сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости.

Группировка объектов недвижимости должна ориентироваться на сложившиеся сегменты рынка недвижимости и быть основана на результатах анализа информации о рынке объектов недвижимости, модели оценки кадастровой стоимости, составе

ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости.

Для проведения группировки обосновывается выбор показателей, значений или диапазона значений данных показателей для отнесения объектов недвижимости к соответствующим группам (подгруппам).

Объекты недвижимости, строительство которых не завершено, не могут быть отнесены к одной группе с объектами недвижимости, строительство которых завершено.

Не допускается отнесение одного объекта недвижимости к двум и более группам (подгруппам) (Приказ Минэкономразвития России от 9 августа 2018 г. N 419).

При проведении анализа рынка недвижимости в отношении объектов недвижимости, по которым анализируются рыночные цены, возможно проведение кодировки, которая складывается из характеристик объекта с обязательным указанием:

- сегмента объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости;
- вида использования объекта недвижимости;
- группы (подгруппы) зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест;
- кода субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект недвижимости;
- кода муниципального образования, в котором расположен объект недвижимости;
- даты подачи объявления и (или) совершения сделки (в формате ДД.ММ.ГГГГ);
- порядкового номера объекта недвижимости.

Рыночная информация должна быть однозначна и достаточна. Рыночная информация должна быть проверяема, то есть должна быть использована информация в том числе:

1) в отношении базы данных организаций, оказывающих услуги по сопровождению сделок с недвижимым имуществом, - копии договоров, лицензионных соглашений с такими организациями и прочее;

2) в отношении периодических печатных изданий - копии периодических печатных изданий, отражающих текст объявления, дату и номер печатного издания;

3) в отношении сайтов в информационно - телекоммуникационной сети "Интернет" - копии (образы) страниц сайта, отражающих текст объявления, дату обращения к странице сайта с объявлением, дату подачи объявления (при наличии), адрес страницы сайта;

4) в отношении торгов по предоставлению объектов недвижимости - официальные письма органов исполнительной власти и местного самоуправления о сделках с объектами

недвижимости, а также копии (образы) страниц сайтов в информационно - телекоммуникационной сети "Интернет" (с учетом требований настоящего подпункта Указаний);

5) в отношении информации о мониторинге рынка недвижимости, осуществляемого органом регистрации прав, - копии (образы) страниц сайтов в информационно - телекоммуникационной сети "Интернет" (с учетом требований настоящего подпункта Указаний, а также указанием параметров отбора).

В качестве ценовой зоны могут быть выделены и отдельные землепользования или земельные участки, характеризующиеся особыми условиями их использования и комплексного развития, существенно отличающимися от использования окружающих земельных участков.

Оценочное зонирование в населенных пунктах и межселенных территориях с неразвитым рынком недвижимости может проводиться путем объединения земель одного или нескольких в том числе населенных пунктов. При этом земли одного или нескольких населенных пунктов могут составлять одну ценовую зону.

В оценке стоимости подходы применяются с учетом следующих особенностей.

Таблица

Особенности применения подхода в оценке

Подход	Особенности	Подход не используется
Сравнительный подход	Сравнительный подход основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости. Сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности информации о сделках (предложениях) объектами недвижимости. В качестве цены аналога используются сведения о цене сделки (предложения), выраженные	Сравнительный подход не используется или используется только для проверки результатов, полученных с применением иных подходов, при оценке зданий, сооружений, ОНС, а также для отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости при оценке земельных участков и ЕНК в случае отсутствия рынка недвижимости.

в виде запрашиваемой, предлагаемой или уплачиваемой денежной суммы в отношении схожего по характеристикам объекта недвижимости.

**Затратный
подход**

. Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости. Для использования этого подхода необходимы актуальные и достоверные данные о соответствующих затратах. Затратный подход используется при определении кадастровой стоимости зданий, сооружений

Затратный подход не рекомендуется применять при оценке земельных участков, за исключением: - земельных участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности; - земельных участков, предназначенных для размещения памятников (в том числе монументов, обелисков, памятных знаков).

**Метод
индексации
прошлых
результатов**

Метод индексации прошлых результатов заключается в индексировании значений кадастровой стоимости зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, установленных в результате предыдущей государственной кадастровой оценки.

Метод применяется в случае невозможности применения иных методов сравнительного подхода для зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, по которым полностью отсутствуют характеристики

**Доходный
подход**

Метод дисконтирования денежных потоков применяется к будущим денежным потокам с любым прогнозом изменения во времени и определяет их текущую стоимость путем дисконтирования по ставке, соответствующей доходности инвестиций. Ставка дисконтирования характеризует приведение (дисконтирование) относящихся к разным периодам времени всех обычных на данном сегменте рынка денежных потоков (доходов), в том числе от возможной их продажи в будущем.

В случае невозможности определения ставок дисконтирования на основе достоверной информации об условиях продажи объектов недвижимости с действующими договорами аренды в качестве ставки дисконтирования возможно использование обычных для данного сегмента рынка ставок кредитования сделок

В суде возникали проблемы, связанные с применением следующих положений методики:

1. Оценка кадастровой стоимости кадастрового квартала

В Постановлении от 25 мая 2015 г. по делу № А46-14647/2014 ([Восьмой арбитражный апелляционный суд \(8 ААС\)](#)) суд рассматривал вопрос переоценки кадастровой стоимости участков, которые входят в кадастровый квартал.

Учитывая, что спорные земельные участки входят в кадастровый квартал, в отношении которого Приказом Министерства имущественных отношений Омской области от 26.09.2011 № 36-п утверждён новый удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков, суд апелляционной инстанции поддерживает вывод суда первой инстанции о том, что оснований для неприменения этого показателя в целях определения кадастровой стоимости заявленных предпринимателем земельных участков, несмотря на отсутствие приведённых заинтересованным лицом случаев (изменение границ, вида разрешённого использования, других характеристик земельных участков и т.д. (т. 2, л.д. 68,69)) у Кадастровой палаты в рассматриваемой ситуации не имелось.

Судом первой инстанции правомерно указано, что применение к указанным выше земельным участкам утратившего силу приказа Министерства имущественных отношений Омской области от 18.11.2010 № 46-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в

составе земель населенных пунктов Омской области» и, соответственно, старых результатов кадастровой оценки привело к явному ухудшению правового положения предпринимателя в связи с начислением земельного налога в большем размере.

Материалами дела подтверждается, что спорные земельные участки образованы путем раздела земельного участка с кадастровым номером 55:20:044101:562 и учтены в государственном кадастре недвижимости с 21.09.2010, то есть до принятия Приказа Министерства имущественных отношений Омской области от 26.09.2011 № 36-п, которым были утверждены применяемые с 01.01.2012 удельные показатели кадастровой стоимости квадратного метра земельных участков, в том числе в кадастровом квартале, в состав которого входят спорные земельные участки.

Таким образом, как уже было указано выше оснований для неприменения этого показателя в целях определения кадастровой стоимости спорных земельных участков в настоящем случае не имелось.

2. Применение удельного показателя кадастровой стоимости

В Решении от 13 мая 2014 г. по делу № А41-54497/2013 (Арбитражный суд Московской области (АС Московской области) суд признал неправильное применение удельного показателя кадастровой стоимости.

Экспертиза проведена экспертами, являющимися членами экспертного учреждения ООО «Департамент Архитектурного и Строительного Инжиниринга». Представленное заключение экспертизы составлено по результатам изучения материалов дела, основано на анализе качественных и количественных характеристиках объектов оценки (место нахождения, категории земель, разрешенного использования, транспортная доступность, обременения и ограничения и т.д.), экономических факторов, в частности, земельного рынка на территории г.п.Ногинск.

Таким образом, суд считает необходимым принять определение оценки рыночной стоимости, содержащееся в заключении экспертизы, проведенной на основании определения суда.

Внесение в Государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорных земельных участков, без учета их рыночной стоимости, нарушает права и законные интересы заявителя, связанные с уплатой установленного законодательством земельного налога, противоречит нормам земельного и налогового законодательства об определении кадастровой стоимости земельного участка.

Стороны согласно статьям 8, 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пользуются равными правами на представление доказательств и несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий, в том числе представления доказательств обоснованности и законности своих требований или возражений.

Ответчиком не представлено доказательств правильности определения удельного показателя кадастровой стоимости спорных участков и их кадастровой стоимости .

3. Применение метода сравнения продаж

В Решении № 3А-44/2020 3А-44/2020(3А-928/2019;)-М-901/2019 3А-928/2019 М-901/2019 от 30 января 2020 г. по делу № 3А-44/2020 (Красноярский краевой суд (Красноярский край) суд рассматривал вопрос правильности применения метода сравнения продаж при определении кадастровой стоимости.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 07 ноября 2019 года № 159 заявление Фонд «Добровольное общество содействия развитию спорта» ООО о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости отклонено, поскольку, как указано в данном решении, отличие рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:55:№:492 от кадастровой стоимости составляет 89,4%, а оформление и содержание отчета об оценке не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным Федеральными стандартами оценки (л.д. 20-22).

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков , утвержденным Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06 марта 2002 года № 568-р, применение метода сравнения продаж предполагает определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами; определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка ; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка ; корректировку по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающую их отличия от оцениваемого земельного участка ; расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов) по общему правилу должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги, элементы, по которым проводится сравнение значения корректировок.

Суд согласился с необходимостью корректировки кадастровой стоимости.

Заявленный административным истцом размер рыночной стоимости земельного участка подтверждается совокупностью достоверных,

допустимых и достаточных доказательств. Поскольку в соответствии с пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации кадастровая стоимость земельного участка может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, что имеет место в рассматриваемой ситуации, внесённые в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка, не соответствующие действительной рыночной стоимости этого объекта, нарушают права административного истца, подлежащие восстановлению путём установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости.

4. Применение стандартов оценки стоимости

В Решении № 3А-498/2019 3А-53/2020 3А-53/2020(3А-498/2019;)-М-524/2019 М-524/2019 от 30 января 2020 г. по делу № 3А-498/2019 (Ростовский областной суд (Ростовская область) суд признал правомерным применение федеральных стандартов оценки.

Экспертом приведены конкретные нарушения федеральных стандартов оценки №№3,7 со ссылкой на содержание отчёта (л.д.73-80 том 2): пункт 5 ФСО №3 (отчет вводит в заблуждение применительно к источникам использованной информации – объявлениям о продаже объектов – аналогов; информация по качественным и количественным характеристикам объектов, указанных в анализе рынка земельных участков, является неподтвержденной, непроверяемой; выборка аналогов из предложений по продаже объектов для расчета рыночной стоимости объекта оценки проведена не корректно), пункт 11 ФСО №3 (отсутствуют ссылки на источники информации, используемые в отчёте, либо копии материалов и распечаток, используемых в отчёте, - анализ рынка в таблицах 6-9, ссылки на источники получения информации указаны не полностью, проверить характеристики объектов, дату подготовки информации не представляется возможным), пункт 8д ФСО №3 (не приведены сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта организациях и специалистах), пункт 12 ФСО №3, пункты 11,11а ФСО №7, пункт 11г ФСО №7 (отсутствует интервал значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости), пункт 11в ФСО №7, пункт 22в ФСО №3 (при проведении оценки оценщиком не в полном объеме проанализирован рынок земельных участков, сопоставимых с оцениваемым земельным участком, и не описаны правила отбора объектов-аналогов). Иные нарушения в отчёте – неверное определение среднего значения скидки на торг; при определении корректировки на дату предложения к дате оценки оценщик приводит ссылку на источник информации, в котором приведена информация о стоимости жилой недвижимости по г.Ростове-на-Дону, г.Шахты.

Итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости не является произвольным, эксперт в полной мере придерживался принципов федеральных стандартов оценки; экспертом последовательно произведены корректировки по всем значимым группам элементов сравнения; в заключении эксперта приводится перечень источников, использованных при проведении оценки объекта. Возражения представителя административного истца против заключения эксперта не содержат ссылок на конкретные нарушения федеральных стандартов оценки, носят общий характер, основаны на суждении о достоверности отчёта об оценке, содержащем вывод о меньшем размере рыночной стоимости объекта. Поскольку все суждения, изложенные в заключении эксперта, подробно разъяснены, у суда отсутствуют основания для согласия с возражениями.

5. Сравнение объектов-аналогов с применением сравнения аналогов

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 года № 568-р, предусмотрено, что сравнение аналогов должно производиться, в том числе, по наиболее важным факторам стоимости, к которым относятся: местоположение и окружение, целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок, физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.), транспортная доступность, инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.). Таким образом, в качестве объектов-аналогов должны использоваться объекты, которые по своим характеристикам соответствуют объекту оценки (аналогичны ему). Оценщик отобрал 5 объектов-аналогов, которые использовал для определения рыночной стоимости объекта оценки. Но эти объекты существенно отличаются от объекта оценки по площади. При этом в отчете отсутствует информация и выводы оценщика о недостаточности доступных сведений о наличии на рынке объектов, наиболее близких по площади к объекту оценки. Также оценщик не произвел сопоставление аналогов по таким стоимостным факторам, как транспортная доступность и инфраструктура (наличие и близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры), и отказ от применения этих факторов в оценке в отчете не обоснован. Отбирая объекты-аналоги, оценщик использовал еженедельное информационно-справочное издание риэлторов города Хабаровска «Вся недвижимость Хабаровска» и интернет-ресурсы «Фарпост-барахолка», «Авито»-сайт объявлений, которые не содержат сведений о кадастровых номерах земельных участков, предлагаемых к продаже. Отсутствие этой информации не позволяет идентифицировать объекты недвижимости и определить основные их характеристики, в том числе вид разрешенного использования. Тем не менее, оценщик произвел сравнение объектов-аналогов по виду разрешенного использования, что порождает сомнения в обоснованности

его выводов в этой части, вводит в заблуждение пользователей отчета, и нарушает требования пункта 14 ФСО № 1. Рассчитывая корректировку «на дату продажи/предложения» оценщик, применяя данные аналитического обзора «Рынок нежилой недвижимости Хабаровска за 4 квартал 2015 года», пришел к выводу, что динамика изменения цен на рынке коммерческой недвижимости аналогичная изменениям на рынке земельных участков. Но такой подход не отвечает требованиям пункта 25 ФСО №7, так как он в отчете не обоснован. Поскольку имеются сомнения в правильности определенной оценщиком рыночной стоимости объекта оценки, то отчет не может быть признан достоверным.

В отчете об оценке указано, что определяя сегмент рынка, оценщик исходил из того, что объект оценки является земельным участком, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – площадки хозяйственные, местонахождение: <адрес>. Исходя из положений нормативных документов, регулирующих виды разрешенного использования земельных участков на территории города Хабаровска (Правила землепользования и застройки городского округа «Город Хабаровск», Земельный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ), оценщик определил, что для отбора объектов-аналогов необходимо рассматривать рынок земельных участков, предназначенных под промышленную (производственно-складскую) застройку, расположенных в производственных градостроительных зонах, так как оцениваемый объект находится в границах градостроительной зоны ПК-2 (зона предприятий III-IV класса опасности), которая законодательно относится к производственным зонам города.

Для поиска и подбора объектов-аналогов оценщик использовал открытые источники информации: журнал «Вся недвижимость Хабаровска» (www.vnh-info.ru) 2015; научно-практический журнал «Дальневосточный Оценщик», 2015 год; интернет-ресурс «Фарпост-барахолка» (<http://www.farpost.ru>), 2015 год (архив объявлений); Авито-сайт объявлений (<https://avito.ru>) 2015 год (архив объявлений); аналитический обзор «Земельный рынок Хабаровского края. Итоги 2015 года», подготовленного ООО Региональный союз оценщиков «Кредо», дата проведения исследования: Январь 2016 г.; информация о фактических сделках по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://portal.rosreestr.ru>), раздел: «Мониторинг рынка недвижимости» за период с 01.01.2015 года по 01.01.2016 год.

Выявленные оценщиком сделки и предложения к продаже на открытом рынке земельных участков под промышленную (производственно-складскую) застройку в г.Хабаровске были проанализированы на предмет сопоставимости объекту оценки по основным ценообразующим критериям: тип объекта – земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов; выставлявшееся право на объект – право собственности или право аренды (при условии наличия об этом достоверных сведений); дата продажи – с 01.01.2015 года по 01.01.2016 года; условия продажи (торг) –

предлагаемые к продаже на открытом рынке либо фактические сделки, либо информация о стоимости земельных участков, предлагаемых к продаже; местоположение (зона градостроительной ценности) – только те земельные участки, в отношении которых достоверно можно установить, что они находятся в одной из производственных градостроительных зон – К-1, К-2, П-1А, П-1В, П-2 и П-3, которые предназначены в основном для расположения недвижимости производственно-складского назначения; расположение относительно автомагистралей – только те, в отношении которых можно достоверно установить их расположение относительно автомагистралей (у которых известен кадастровый номер или имеется конкретный адрес либо ориентир, по которому можно его установить); вид разрешенного использования – «Земельные участки, предназначенные под строительство нежилых объектов промышленного назначения (производственных комплексов, складов)», который определялся на основании сведений публичной кадастровой карты, представленной на сайте Росреестра, при этом земельные участки, расположенные в общественно-деловых и жилых зонах г.Хабаровска, в качестве аналогов не рассматривались.

Однако доказательств недостоверности отчета об определении рыночной стоимости земельного участка в материалы дела не представлено, нарушений при составлении отчета, которые могут существенно повлиять на размер рыночной стоимости объекта оценки, в судебном заседании не установлено, в связи с чем, суд полагает, что рыночная стоимость объекта оценки определена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Решение № 3А-19/2020 3А-19/2020(3А-265/2019);~М-315/2019 3А-265/2019 М-315/2019 от 30 января 2020 г. по делу № 3А-19/2020 Хабаровский краевой суд (Хабаровский край).

б. Признание компании несостоятельной

В Постановлении от 4 февраля 2020 г. по делу № А40-75987/2016 (Девятый арбитражный апелляционный суд (9 ААС) суд рассматривал спор о признании компании несостоятельной.

В рамках банкротства оценщиком правильно был использован корректирующий коэффициент, отражающий отношение арендных ставок за вспомогательные и основные площади. Применяемые оценщиком корректировки соотношения ставок приняты на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018». Кадастровая стоимость - стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 , или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ. Кадастровая стоимость земельных участков определяется государством, основываясь на индивидуальных характеристиках каждого земельного участка (в том числе уровень рыночных цен), с применением положений Земельного кодекса Российской Федерации и актах органов местного самоуправления. К индивидуальным характеристикам земельного участка относят:

- территориальное размещение;
- площадь земельного участка;
- категорию земельного участка;
- особенность разрешенного использования участка и др.

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" п25. Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Определение кадастровой стоимости вновь образуемых объектов

Определение кадастровой стоимости осуществляется на основании Приказа Минэкономразвития РФ № 514 от 24.09.2018.

В частности, на Приказ определяет порядок установления кадастровой стоимости здания, объекта незавершенного строительства.

Кадастровая стоимость здания по общему правилу определяется путем умножения площади здания:

а) на среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости зданий соответствующего назначения для кадастрового квартала, в котором расположено такое здание;

б) на наименьшее из средних значений удельного показателя кадастровой стоимости зданий соответствующего назначения для кадастровых кварталов, смежных с кадастровым кварталом, в котором расположено здание;

в) на минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости зданий соответствующего назначения для населенного пункта, в котором расположено здание;

г) на минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости зданий соответствующего назначения для муниципального района (городского округа), в котором расположено здание;

д) на минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости зданий соответствующего назначения для муниципальных районов (городских округов), граничащих с муниципальным районом (городским округом), в котором расположено здание;

е) на минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости зданий соответствующего назначения для субъекта Российской Федерации.

Также достаточно недавно машино-места были введены в качестве нового вида имущественных объектов.

Кадастровая стоимость машино-мест определяется в соответствии с правилами определения кадастровой стоимости помещений.

Кадастровая стоимость помещения определяется путем умножения площади помещения:

а) на среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости помещений соответствующего назначения в здании, сооружении, в которых расположено такое помещение;

б) на среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости помещений соответствующего назначения для кадастрового квартала, в котором расположено такое помещение;

в) на наименьшее из средних значений удельного показателя кадастровой стоимости помещений соответствующего назначения для кадастровых кварталов, смежных с кадастровым кварталом, в котором расположено помещение;

г) на минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости помещений соответствующего назначения для населенного пункта, в котором расположено помещение;

д) на минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости помещений соответствующего назначения для муниципального района (городского округа), в котором расположено помещение;

е) на минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости помещений соответствующего назначения для муниципальных районов (городских округов), граничащих с муниципальным районом (городским округом), в котором расположено помещение;

ж) на минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости помещений соответствующего назначения для субъекта Российской Федерации.

Стоимость объекта по кадастру определяется на основании акта. Акт определения кадастровой стоимости объектов недвижимости составляется на бумажном носителе или в форме электронного документа, утверждается уполномоченным лицом.

В случае изменения степени готовности объекта незавершенного строительства, в сведениях ЕГРН о котором содержится кадастровая стоимость, его кадастровая стоимость изменяется пропорционально изменению степени готовности.

Если речь идет о машиноместах, то в случае изменения площади помещения, машино-места, в сведениях ЕГРН о которых содержится кадастровая стоимость, их кадастровая стоимость изменяется пропорционально изменению площади.

Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости помещений в здании, сооружении, в которых расположено помещение, машино-место, рассчитывается как отношение суммарной кадастровой стоимости помещений соответствующего назначения в здании, сооружении к суммарной площади помещений соответствующего назначения в здании, сооружении, имеющих ненулевое значение кадастровой стоимости.

Судебная практика в отношении вновь образуемых объектов формируется следующим образом:

1. Взыскание необоснованного обогащения

В Постановлении от 3 февраля 2020 г. по делу № А65-38553/2018 (Арбитражный суд Поволжского округа (ФАС ПО) суд рассматривал спор о взыскании необоснованного обогащения. Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 15.07.2019, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.09.2019, требования удовлетворены частично. С общества в пользу комитета взыскано неосновательное обогащение за период с 12.11.2015 по 23.08.2018 в размере 5 366 461 руб. 56 коп., проценты за период с 01.12.2015 по 23.09.2018 в сумме 678 757 руб. 80 коп., в остальной части требований отказано.

Спорный земельный участок используется под здание многопрофильного назначения, в котором расположены нежилые помещения разного функционального назначения, в том числе под объекты торговли. В соответствии с пунктом 2.1.16 приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.08.2006 № 222 «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случае изменения категории земель, вида разрешённого использования или уточнения площади земельного участка» в случае образования нового или включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном земельном участке с более чем одним видом разрешенного использования его кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель того вида разрешенного использования земельного участка, для которого указанное значение наибольшее, на площадь земельного участка. Исключение составляет случай образования в составе земель населенных пунктов земельного участка, одним из видов разрешенного использования которого является жилищная застройка.

Таким образом, поправочный коэффициент при расчёте суммы неосновательного обогащения с несколькими видами разрешённого использования выбирается по принципу его наибольшего значения. Аналогичная позиция изложена в определении Верховного Суда Российской Федерации от 09.01.2017 № 306-ЭС16-14540 по делу № А65- 23104/2015, в постановлениях Арбитражного суда Поволжского округа от 03.05.2017 по делу № А65-10819/2016, от 16.02.2017 по делу № А65- 5224/2016, от 19.11.2018 по делу № А65-1402/2018. В связи с чем судами признан верным примененный комитетом поправочный коэффициент 10, который ответчиком в судах первой и апелляционной и представителем последнего в суде кассационной инстанции не оспаривался.

2. Использование среднего показателя кадастровой стоимости

В Решении от 27 января 2020 г. по делу № А58-8981/2019 (Арбитражный суд Республики Саха (АС Республики Саха) суд рассматривал спор о применении среднего показателя кадастровой стоимости. Департамент имущественных и земельных отношений Окружной администрации города Якутска задолженность по договору аренды земельного участка от 11 сентября 2013 г. № 09-1/2013-1250 за период с 01 июля 2016 г. по 30 июня 2019 г., 349 345 рублей 78 копеек – пени по договору за период с 16 сентября 2016 г. по 17 июля 2019 г.

Предприниматель с этим не согласился, так как земельный участок в предпринимательской деятельности не используется; истец по его же регламенту обязан был предпринять все действия по возврату принадлежащего ему земельного участка. Во исполнение определения суда третьим лицом представлены пояснения о размере кадастровой стоимости земельного участка. Согласно представленным пояснениям размер кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 14:36:104024:132, находящегося по адресу: Республика Саха (Якутия) г. Якутск, тр. Вилуйский, площадью 2500 кв.м., определен в размере 150 рублей (0,006 руб./кв.м.*2500), кадастровая стоимость земельного участка определена в соответствии с

Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 12 августа 2006 г. № 222 (далее – Методические указания), при расчете кадастровой стоимости использовано среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости, соответствующего 4 группе видов разрешенного использования земель населенных пунктов «земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, садами».

С учетом указанного уполномоченным органом размера кадастровой стоимости земельного участка истцом представлено уменьшение размера заявленного требования, принятое судом в порядке статьи 49 АПК РФ.

Но суд принял решение удовлетворить искивые требования, при этом расчет арендной платы был осуществлен на основании Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков.

3. Признание незаконным бездействия, выразившегося в неопределении кадастровой стоимости земельного участка

В Постановлении от 22 января 2020 г. по делу № А03-8256/2018 (Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (ФАС ЗСО) суд рассматривал спор в отношении бездействия при установлении стоимости вновь образуемого участка.

Решением Арбитражного суда Алтайского края от 03.06.2019, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 09.10.2019, заявленные требования удовлетворены, бездействие ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю признано незаконным. На заинтересованное лицо возложена обязанность по определению кадастровой стоимости спорного участка по состоянию на 25.12.2017 в течение одного месяца со дня вступления решения в законную силу. Не согласившись с принятыми судебными актами, ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю обратилось в суд с кассационной жалобой, в которой просит обжалуемые судебные акты отменить, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований в полном объеме.

В обоснование жалобы учреждение указывает, что императивность положений статьи 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ) возможна только в рамках приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.08.2006 № 222 «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка» (далее – Методические указания № 222), при этом правовая неопределенность и наличие пробелов в методике, препятствующих реализации статьи 24.19 Закона № 135-ФЗ, не может служить основанием для квалификации незаконности бездействия учреждения; применение аналогии права к административным отношениям, основанным на властном подчинении, невозможно; общество избрало неверный способ защиты нарушенного права; суды не приняли во внимание судебные акты по делу № А03-17047/2017 в части применения кадастровой стоимости при заключении договора аренды спорного земельного участка; оспариваемые судебные акты фактически придают обратную силу нормативно-правовому акту, регулиющему порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, не вступившему в законную силу на момент возникновения спорных правоотношений.

исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в порядке, предусмотренном статьей 71 АПК РФ, суды пришли к правильному выводу, что в связи с невозможностью определения кадастровой стоимости спорного земельного участка в соответствии с порядком, описанным в пункте 2.3.2 Методических указаний № 222, кадастровая стоимость земельного участка должна была быть определена в порядке, предусмотренном для случаев перевода земельного участка в состав земель населенных пунктов из состава иной категории по аналогии закона на основании пункта 1 статьи 6 ГК РФ. Поскольку указанные действия филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю не произведены, им допущено бездействие, которое является незаконным и нарушает права и законные интересы заявителя, в связи с чем заявленные требования удовлетворены судами на законном основании.

На этом основании суд согласился с выводами нижестоящих судов.

4. Использование нескольких видов разрешенного использования одного земельного участка

В Постановлении от 24 декабря 2019 г. по делу № А55-14474/2019 (Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд (11 ААС) суд признал правомерными иски о взыскании арендной платы.

Сложностью в расчете арендной платы было наличие нескольких видов разрешенного использования.

В соответствии с п. 2.1.16 приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.08.2006 № 222 «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случае изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка» в случае образования нового или включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном земельном участке с более чем одним видом разрешенного использования его кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель того вида разрешенного использования земельного участка, для которого указанное значение наибольшее, на площадь земельного участка. Исключение составляет случай образования в составе земель населенных пунктов земельного участка, одним из видов разрешенного использования которого является жилая застройка.

Таким образом, суд первой инстанции верно указал, что поправочный коэффициент при расчете размера арендной платы за земельный участок с несколькими видами разрешенного использования выбирается по принципу его наибольшего значения. Аналогичная позиция изложена в определении Верховного Суда Российской Федерации от 09.01.2017 № 306-ЭС16-14540 по делу № А65-23104/2015, постановлениях Арбитражного суда Поволжского округа от 03.05.2017 по делу № А65-10819/2016, от 16.02.2017 по делу № А65-5224/2016.

Судебная коллегия признает довод ответчика о том, что формирование земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101150:0008 было осуществлено в нарушение норм законодательства как несостоятельный, поскольку отсутствуют доказательства признания действий органа, осуществляющего государственный кадастровый учет объектов недвижимого имущества, незаконными, равно как и не представлено суду доказательства исключения указанного земельного участка с кадастрового учета.

Довод ответчика о том, что спорный договор аренды является ничтожной сделкой, не имеет правового значения для определения обязанности ответчика, как собственника объектов недвижимого имущества, располагающихся на земельном участке, осуществлять плату за факт пользования земельным участком с кадастровым номером 63:09:0101150:0008, обязанность по оплате за факт пользования земельным участком предусмотрена Земельным законодательством, предусматривающим, что пользование земельным участком является платным на территории РФ.

В результате суд постановил Решение Арбитражного суда Самарской области от 26 августа 2019 года, принятое по делу № А55-14474/2019, - оставить без изменения, апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Родис М», - без удовлетворения.

Основания пересмотра кадастровой стоимости

Просто так пересмотреть кадастровую стоимость нельзя, поскольку для пересмотра требуются серьезные причины, например, ошибки при расчете кадастровой стоимости.

Основанием для пересмотра кадастровой стоимости являются либо установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость либо недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

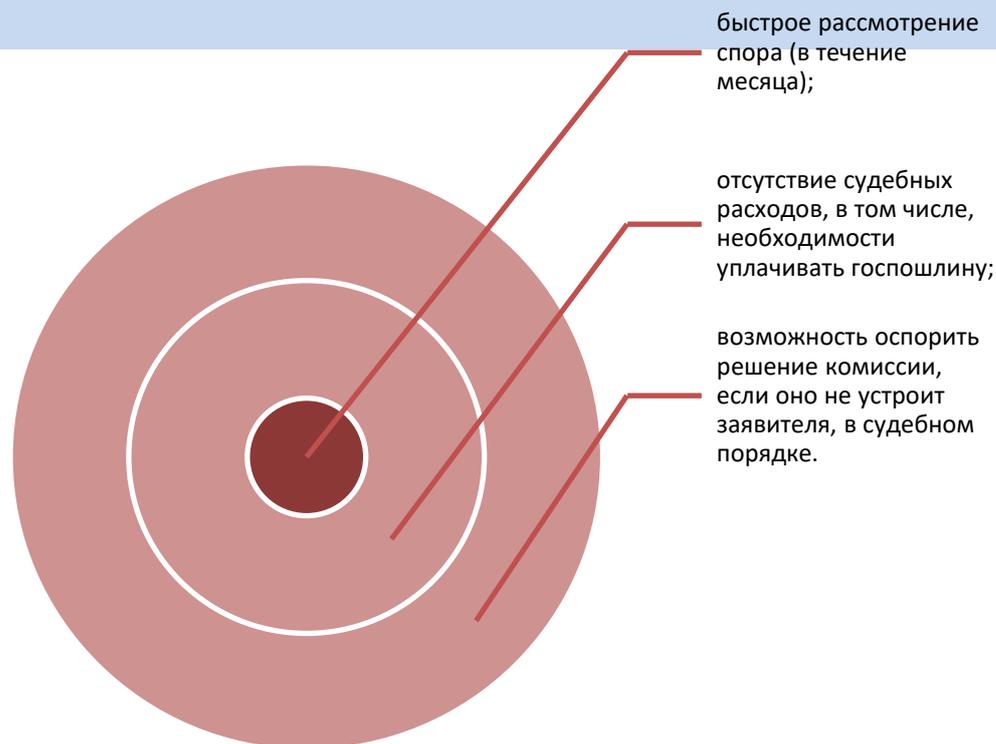
Оспаривание кадастровой стоимости может осуществляться:

- в специальной комиссии;
- в судебном порядке.

Какие преимущества досудебного порядка оспаривания кадастровой стоимости?

Диаграмма

Преимущества досудебного порядка

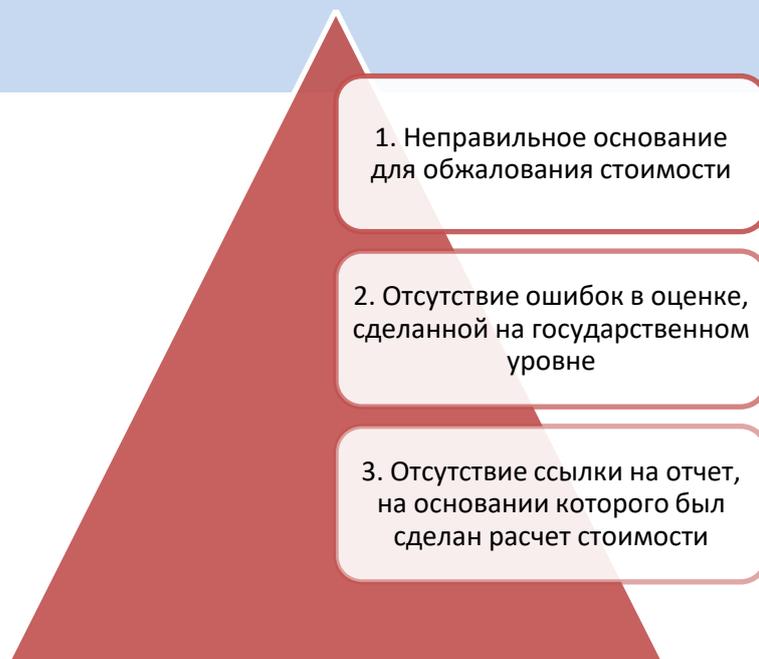


- Заседание комиссии является правомочным, если на нем присутствует не менее половины ее членов.
- В течение пяти рабочих дней с момента принятия решения, комиссия уведомляет об этом лицо, обладающее правом на объект недвижимости и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости.

Какие возникают риски при обжаловании кадастровой стоимости?

Диаграмма

Риски обжалования кадастровой стоимости



Согласно Закону о кадастровой стоимости оспорить кадастровую стоимость можно с со дня внесения в Реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости недвижимости до дня внесения в Реестр недвижимости новой стоимости.

Собственнику недвижимого имущества следует обратиться в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, по решению которого проводится государственная кадастровая оценка или МФЦ как лично, так и почтовым отправлением или с использованием сети Интернет, включая сайт государственных и муниципальных услуг.

Для этого нужно написать заявление и приложить документы:

1. Копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект
2. Выписку из Реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

3. Отчет об оценке рыночной стоимости в бумажном и электронном виде (на диске).

Заявление, поданное в комиссию, рассматривается в течение месяца. В течение семи рабочих дней присылается уведомление о принятии к рассмотрению заявления.

Если основанием оспаривания кадастровой стоимости была недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, то комиссия вправе принять одно из следующих решений:

- об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости (в случае, если использованные сведения будут признаны достоверными);
- о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (если использованные сведения будут признаны недостоверными).

В случае, если основанием оспаривания явилось установление рыночной стоимости объекта недвижимости, комиссия принимает одно из следующих решений:

- об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;

- об отклонении заявления.

По результатам рассмотрения заявления комиссия выносит либо решение об определении кадастровой стоимости в размере рыночной, либо обоснованное решение об отклонении заявления об оспаривании. Решение комиссии можно оспорить в суде.

- Если по результатам рассмотрения дела суд удовлетворяет заявленные требования о пересмотре кадастровой стоимости, то в резолютивной части такого решения должна быть указана величина установленной судом кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая является новой кадастровой стоимостью и подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости.

- Принятое судом по результатам рассмотрения дела решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Затем на основании решения вносятся соответствующие поправки в реестр.

Диаграмма

Сроки внесения изменений

В течение десяти рабочих дней с даты завершения рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, направляет сведения о кадастровой стоимости в орган регистрации прав.

В течение десяти рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости орган регистрации прав осуществляет их внесение в Единый государственный реестр недвижимости, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Никуда с документами бегать не нужно, поскольку в настоящее время действует межведомственный порядок.

Правила направления документов в порядке межведомственного информационного взаимодействия определены ст. 32 Закона о регистрации.

Согласно ч. 1 ст. 32 Закона о регистрации в порядке межведомственного информационного взаимодействия в орган регистрации прав поступают результаты определения кадастровой стоимости от органа государственной власти или органа местного самоуправления, утвердившего в установленном законодательством Российской Федерации порядке результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Пересмотр кадастровой стоимости в административном порядке

Пересмотр кадастровой стоимости в административном порядке Кодекса административного судопроизводства.

На основании статьи 248 КАС РФ определены основания пересмотра кадастровой стоимости.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

- 1) недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- 2) установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Если заявление не соответствует требованиям законодательства, то суд попросит уточнить требования.

В судебном порядке граждане могут обжаловать как непосредственно результаты оценки кадастровой стоимости квартиры, так и решение комиссии по рассмотрению споров о кадастровой стоимости, если предварительно заявитель в такую комиссию обращался. Соответственно, административный истец может заявить одно из следующих требований:

- об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;
- об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки;
- об оспаривании решения или действия (бездействия) Комиссии Росреестра.

Приведем образец административного иска

В _____
(суд субъекта РФ)

Административный истец: _____
(Ф.И.О.)

адрес: _____,
телефон: _____,
эл. почта: _____

Представитель

Административного истца:

(Ф.И.О.)

адрес: _____,
телефон: _____,
эл. почта: _____

Административный ответчик: _____
(наименование)

адрес: _____,
телефон: _____,
эл. почта: _____

Госпошлина: _____ рублей

Административное исковое заявление об оспаривании
результатов определения кадастровой стоимости
земельного участка

Административному истцу на праве собственности/на праве постоянного
(бессрочного) пользования/на праве пожизненного наследуемого владения/на праве
аренды государственного (муниципального) участка принадлежит земельный участок
Изд. ООО «Актуальный менеджмент», **под ред. Е.В.Шестаковой**,
shestakova.ekaterina@gmail.com,
www.lawedication.com, 8-916-656-4207

площадью _____ кв. м, расположенный по адресу: _____, с кадастровым номером _____ (далее - Земельный участок). Права Административного истца на Земельный участок подтверждаются нотариально заверенной копией правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа (свидетельство о праве собственности/свидетельство о государственной регистрации права от "___" _____ г. N ___/выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним N _____, выданная "___" _____ г./иные документы).

В соответствии с Распоряжением/другим документом Министерства экологии и природопользования Московской области/другого органа власти от "___" _____ г. N _____ утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель _____ по состоянию на "___" _____ г.

С учетом указанного правового акта по данным государственного кадастра недвижимости кадастровая стоимость Земельного участка составляет _____ (_____) рублей, что подтверждается кадастровой справкой о кадастровой стоимости Земельного участка от "___" _____ г. N _____, а также кадастровым паспортом Земельного участка от "___" _____ г./кадастровой выпиской/выпиской из ГКН от "___" _____ г. N _____, содержащей сведения о кадастровой стоимости Земельного участка/письмом Росреестра о кадастровой стоимости Земельного участка от "___" _____ г., выданным Административному истцу/ответом Росреестра о кадастровой стоимости Земельного участка от "___" _____ г./другими документами.

Рыночная стоимость Земельного участка по состоянию на "___" _____ г. составляет _____ (_____) рублей, о чем свидетельствует отчет независимого оценщика _____ об оценке рыночной стоимости Земельного участка от "___" _____ г. N _____, подтвержденный положительным экспертным заключением _____ от "___" _____ г. N _____/другие документы.

Указанная кадастровая стоимость Земельного участка превышает/значительно превышает его рыночную стоимость. Данное обстоятельство нарушает права и законные интересы Административного истца, поскольку влечет увеличение его налоговых обязательств, в частности, по уплате земельного налога/увеличение размера арендной платы, исчисляемой на основании кадастровой стоимости Земельного участка/другое.

ИЛИ

Кадастровая стоимость Земельного участка определена неверно, поскольку:

- при ее определении использованы недостоверные сведения о Земельном участке, а именно: сведения о Земельном участке неправильно указаны в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке/оценщик неправильно

определил условия, влияющие на стоимость участка/оценщик неправильно применил данные при расчете кадастровой стоимости Земельного участка/другое. Об этом свидетельствуют следующие документы: _____;

- допущена кадастровая ошибка, повлиявшая на размер кадастровой стоимости Земельного участка, о чем свидетельствуют следующие документы: _____;

- допущена техническая ошибка, которая повлекла неправильное внесение сведений о кадастровой стоимости Земельного участка в государственный кадастр недвижимости, о чем свидетельствуют следующие документы: _____.

Неверное определение кадастровой стоимости Земельного участка нарушает права и законные интересы Административного истца, поскольку влечет неверное определение его налоговых обязательств, в частности, по уплате земельного налога/неверное определение размера арендной платы, исчисляемой на основании кадастровой стоимости Земельного участка/другое.

Согласно ч. 5 ст. 65 Земельного кодекса РФ для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

На основании п. 2 ст. 66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных п. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В силу п. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Согласно п. 11 ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" в государственный кадастр недвижимости среди прочих сведений об уникальных характеристиках объекта недвижимости вносятся сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости.

Статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ) определен порядок рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

В силу ч. 2 ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Согласно ч. 11 ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является: недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости; установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В соответствии с ч. 4 ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

На основании абз. 3, 4 ст. 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных ст. 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ. В случае исправления технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости о величине кадастровой стоимости сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений, содержащих техническую ошибку.

В силу абз. 5 ст. 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или суда в порядке, установленном ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

В соответствии с вышеизложенным, руководствуясь ст. ст. 65, 66 Земельного кодекса РФ, ст. ст. 24.18, 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", п. 11 ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", ст. ст. 125, 126, 245, 246 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

ПРОШУ:

1. Установить кадастровую стоимость Земельного участка в размере его рыночной стоимости _____ (_____) рублей.

2. Обязать Административного ответчика внести в государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой стоимости Земельного участка его рыночную стоимость в размере _____ (_____) рублей.

Или

1. Изменить кадастровую стоимость Земельного участка, установив ее в размере _____ (_____) рублей.

2. Обязать Административного ответчика внести в государственный кадастр недвижимости кадастровую стоимость Земельного участка в размере _____ (_____) рублей.

Приложения:

1. Доказательства, подтверждающие права Административного истца на Земельный участок: нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на Земельный участок (свидетельство о праве собственности на Земельный участок от "___" _____ г. N ___/свидетельство о государственной регистрации права от "___" _____ г. N ___/выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним N _____, выданная "___" _____ г./другие документы, подтверждающие права Административного истца на Земельный участок).

2. Доказательства, подтверждающие кадастровую стоимость Земельного участка: кадастровая справка о кадастровой стоимости Земельного участка от "___" _____ г. N _____ (кадастровый паспорт Земельного участка от "___" _____ г./кадастровая выписка/выписка из ГКН от "___" _____ г. N _____, содержащая сведения о кадастровой стоимости Земельного участка/письмо Росреестра о кадастровой стоимости Земельного участка от "___" _____ г., выданное Административному истцу/ответ Росреестра о кадастровой стоимости Земельного участка от "___" _____ г./другие документы).

3. Доказательства, подтверждающие рыночную стоимость Земельного участка: отчет независимого оценщика _____ об оценке рыночной стоимости Земельного участка от "___" _____ г. N _____, подтвержденный положительным экспертным заключением _____ от "___" _____ г. N _____/другие документы.

4. Доказательства, подтверждающие неверно определенную кадастровую стоимость Земельного участка: документы, подтверждающие недостоверные сведения о Земельном участке/документы, подтверждающие наличие кадастровой ошибки/документы, подтверждающие наличие технической ошибки/другие документы.

5. Копии административного искового заявления и приложенных к нему документов Административному ответчику.

6. Квитанция об уплате государственной пошлины.

7. Доверенность представителя от "___"_____ ____ г. N ____ (если административное исковое заявление подписано представителем Административного истца).

8. Документ, подтверждающий наличие высшего юридического образования у представителя (ст. 55 КАС РФ).

"___"_____ ____ г.

Административный истец (представитель):

_____/_____/_____
(подпись) (Ф.И.О.)

Рассмотрение других требований не может производиться одновременно с оспариванием кадастровой стоимости, поскольку подсудны другим судам.

Первой инстанцией для данной категории споров являются верховные суды республик; краевые, областные суды; суды городов федерального значения; суды автономных областей и округов (п. 15 ст. 20 КАС РФ).

Административными ответчиками по спорам о кадастровой стоимости будут являться Росреестр и орган, утвердивший оспариваемые результаты оценки кадастровой стоимости.

Срок рассмотрения дел об оспаривании кадастровой стоимости в суде составляет два месяца, но он может быть продлен еще на месяц в связи со сложностью дела (ст. 141 КАС РФ).

Также возникает вопрос в отношении применения срока исковой давности, срока обращения в суд.

- Поскольку вопросы соблюдения срока обращения в суд касаются существа дела, причины его пропуска выясняются в судебном заседании, а выводы о его восстановлении или об отказе в восстановлении в силу ч. 4 ст. 198 ГПК РФ, ч. 5 ст. 180 КАС РФ должны содержаться в решении суда.

- Решения и действия (бездействие) Комиссии могут быть оспорены в срок, установленный частью 1 статьи 256 ГПК РФ, частью 1 статьи 219 КАС РФ.

О месте и времени рассмотрения дела суд извещает стороны, однако их неявка не препятствует его рассмотрению, если стороны были извещены надлежащим образом (п. 4 ст. 247 КАС РФ).

При оспаривании кадастровой стоимости со стороны не единоличного собственника, а участника долевой собственности, суд пересматривает кадастровую стоимость объекта недвижимости в целом. Возражения других собственников оцениваются судом наряду с другими доказательствами по делу и не влекут обязательного отказа в удовлетворении заявленных требований (п. 17 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. № 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости").

При использовании судебного порядка обжалования также применяется информационный обмен в отношении изменения в сведения в реестре.

- Обязанность направления судом сведений об изменении кадастровой стоимости на основании решения суда в порядке межведомственного информационного взаимодействия положениями Закона о регистрации не установлена.

- Исходя из смысла указанных норм, внесение изменений о кадастровой стоимости на основании решения суда осуществляется в уведомительном порядке, который предполагает обращение административного истца с заявлением о внесении изменений о кадастровой стоимости в размере рыночной с приложением судебного акта, вступившего в законную силу.

- В соответствии с пп. 3 п. 1.1 приказа Росреестра от 18.10.2016 №П/0515 полномочиями по ведению ЕГРН в части загрузки поступивших в уведомительном порядке дополнительных сведений об объекте недвижимости надделено ФГБУ «ФКП Росреестра».

- Согласно абзацу первому ст. 24.12 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта РФ или в случаях, установленных законодательством субъекта РФ, по решению органа местного самоуправления не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

- Пропуск указанного срока не служит основанием для отказа в принятии заявления. Если по истечении установленного законом периода в государственный кадастр недвижимости не внесены очередные результаты определения кадастровой стоимости, срок для обращения в суд с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости может быть восстановлен.

Судебная практика складывается следующим образом:

Изд. ООО «Актуальный менеджмент», *под ред. Е.В.Шестаковой*,
shestakova.ekaterina@gmail.com,
www.lawedication.com, 8-916-656-4207

1. Разумность действий в отношении оспаривания кадастровой стоимости
В Определении ВС РФ от 29 марта 2019 г. по делу № А28-17007/2017 суд подтвердил разумность действий общества при обжаловании кадастровой стоимости.

• Общество в период действия договора добровольно совершало разумные действия, направленные на оспаривание кадастровой стоимости земельного участка, получение разрешений на строительство объектов недвижимости, что свидетельствует о заинтересованности истца в данной сделке; признание решением суда общей юрисдикции от 11.01.2017 недействительными сделок по продаже объектов недвижимости, расположенных на указанном земельном участке, и их последующее истребование в пользу третьего лица, не является основанием для признания договора от 18.12.2013 аренды земельного участка недействительным.

2. Определение подведомственности кадастровых споров

В Определении ВС РФ от 26 февраля 2018 г. по делу № А40-68730/2017 суд устанавливал подведомственность споров в отношении определения кадастровой стоимости.

суд указал, что дела об оспаривании решений комиссии, в том числе и по порядку их принятия, относятся к подведомственности судов общей юрисдикции. Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», под оспариванием результатов определения кадастровой стоимости понимается предъявление любого требования, возможным результатом удовлетворения которого является изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая оспаривание решений и действия (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости .

3. Изменение стоимости земельного участка при изменении вида его использования

При изменении вида использования земельного участка его стоимость может не измениться, что подтверждается в Решении суда Калининградской области от 26 апреля 2019 г. по делу № А21-4122/2019.

Налогоплательщик при расчете налога ошибочно применил более низкую кадастровую стоимость участков, чем содержащуюся в сведениях Управление кадастра .

Заявителем использован установленный законом порядок оспаривания кадастровой стоимости земельных участков. Судебными актами судов общей юрисдикции, представленными в материалы дела, отказано в удовлетворении административного иска Заявителя об оспаривании решений комиссии по

рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости спорных участков (далее - решения комиссии), которыми в пересмотре кадастровой стоимости было отказано по основаниям невозможности ее пересмотра (решение Калининградского областного суда от 06.09.2018г. и апелляционное постановление Калининградского областного суда от 28.11.2018г.).

Таким образом, кадастровая стоимость не подлежала пересмотру и осталась прежней, несмотря на изменения вида использования участка.

4. Неприменение порядка обжалования кадастровой стоимости

В Решении суда Краснодарского края от 29 апреля 2019 г. по делу № А32-12075/2019 суд пришел к выводу о неприменении порядка обжалования кадастровой стоимости заявителем.

Как усматривается из решения налогового органа от 20.12.2017 № 46445, на необходимость оспаривания результатов определения кадастровой стоимости спорных земельных участков в связи с ошибочным отнесением спорных земельных участков к землям садоводческих и дачных объединений истцу сообщено в письме Департамента имущественных отношений Краснодарского края.

Таким образом, истец не принял мер во избежание негативных последствий с учетом установленных законодательством процедур оспаривания кадастровой стоимости, поскольку с заявлением об оспаривании кадастровой стоимости обратился в суд только в 2017 году, что в силу действующих норм налогового законодательства, законодательства об оценке исключает возможность применения установленной решением суда новой кадастровой стоимости ретроспективно, то есть с 01.01.2016.

Лица, имеющие право на обращение о пересмотре кадастровой стоимости и на оспаривание решения комиссии

Оспорить кадастровую стоимость может любое лицо, чьи права и обязанности затрагивают результаты такой оценки.

Пересмотреть и обратиться в комиссию или суд могут:

- юридические лица;
- физические лица;
- индивидуальные предприниматели.

При рассмотрении вопроса о том, кто может оспаривать кадастровую стоимость важно также обратить внимание на Постановление Конституционного Суда РФ от 5 июля 2016 г. N 15-П "По делу о проверке конституционности положения части первой статьи 24.18 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в связи с жалобой администрации муниципального образования города Братска".

В этом решении суда оспаривался факт того, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности, является предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по настоящему делу постольку, поскольку на его основании во взаимосвязи с иными положениями законодательства Российской Федерации решается вопрос о праве органов местного самоуправления оспаривать результаты определения кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, не находящихся в собственности муниципального образования, но расположенных на его территории.

Согласно Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод (статья 46, часть 1); решения и действия (или бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суд (статья 46, часть 2); в России признается и гарантируется местное самоуправление, обеспечивающее самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью (статья 12; статья 130, часть 1); местное самоуправление осуществляется гражданами путем прямого волеизъявления, а также через выборные и другие органы местного самоуправления, которые самостоятельно решают вопросы местного значения, в том числе устанавливают местные налоги и сборы (статья 130, часть 2; статья 132, часть 1); местное самоуправление гарантируется правом на судебную защиту, на компенсацию дополнительных расходов, возникших в результате решений, принятых органами государственной власти, запретом на ограничение прав местного самоуправления, установленных Конституцией Российской Федерации и федеральными законами (статья 133).

Рассматривая по обращению собственника (налогоплательщика) соответствующие споры, как комиссии, так и суды исходят из презумпции достоверности кадастровой стоимости объекта недвижимости (что предполагает отрицательное для заявителя решение, пока ее ранее установленная величина закономерно не опровергнута), обеспечивая тем самым фискально-бюджетному интересу исходные преимущества. Кроме того, хотя решения комиссии и судебные акты, подтверждая кадастровую стоимость объекта недвижимости или приводя ее к величине рыночной стоимости, создают определенность в отношении размера налоговых обязательств и налоговых доходов бюджета, предоставление органам местного самоуправления неограниченной возможности требовать

пересмотра результатов оценки позволяло бы существенно отсрочить, если не исключить окончательное определение налоговой базы, не гарантируя ни бесспорную точность заново исчисленных стоимостных величин, ни безусловное согласие с ними участников оценочных, земельных, кадастровых и налоговых правоотношений.

Широкое, не ограниченное рамками закона использование органами местного самоуправления права оспаривать в судебном порядке результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе в случае ее установления в размере рыночной стоимости, влияло бы на соотношение интересов участников оценочных и налоговых правоотношений и в любом случае не способствовало бы ни определенности в объеме налоговых обязательств, ни стабильности в земельных, кадастровых и бюджетных правоотношениях, нарушая условное равновесие между интересами налогоплательщиков - граждан и организаций, вынужденных в силу указанных причин отказываться от обращения к доступным им средствам защиты, и фискально-бюджетными интересами местного самоуправления. Именно на обеспечение разумного равновесия притязаний участников указанных правоотношений направлены положения Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в том числе положение части первой его статьи 24.18, закрепляющее общий порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости органами местного самоуправления, который допускает такое оспаривание в отношении объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности.

По мнению КС РФ, органам местного самоуправления необходимо предоставить право оспаривать кадастровую стоимость "чужих" земельных участков, расположенных на территории муниципалитета, если по заявлению собственника этого земельного участка его кадастровая стоимость была существенно снижена на основании установления рыночной стоимости.

Бывший собственник объекта недвижимости вправе обратиться с заявлением о пересмотре его кадастровой стоимости, если результатами кадастровой оценки затрагиваются права и обязанности такого лица как налогоплательщика, в налоговом периоде, в котором подано заявление.

Участник долевой собственности самостоятельно участвует в налоговых правоотношениях и может реализовать свое право на пересмотр кадастровой стоимости независимо от согласия других собственников (пункт 1 статьи 45, пункт 2 статьи 392, пункт 3 статьи 408 НК РФ, статья 24.18 Закона об оценочной деятельности).

Арендаторы недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе обратиться с названным заявлением в случаях, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Если арендная плата за пользование имуществом, находящимся в собственности граждан и (или) юридических лиц, рассчитывается исходя из его кадастровой стоимости,

арендатор вправе оспорить указанную стоимость, когда согласие собственника на такой пересмотр выражено в договоре либо в иной письменной форме.

Лицо, имеющее исключительное право выкупа или аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе оспорить его кадастровую стоимость, если выкупная цена или арендная плата такого участка исчисляется исходя из его кадастровой стоимости (статья 39.20 ЗК РФ, пункты 1 и 2 статьи 2, пункты 2, 2.2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации").

Прокурор в случаях, предусмотренных статьей 45 ГПК РФ и статьей 39 КАС РФ, вправе обратиться в суд с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

В судебной практике можно встретить следующие виды споров в отношении обращения об обжаловании кадастровой стоимости:

1. Обращение арендатора в отношении обжалования кадастровой стоимости

Вопрос определения кадастровой стоимости может быть одновременно связан с вопросом взыскания задолженности по налогам и сборам.

В Решении от 15 июня 2018 г. по делу № А63-3486/2018 (Арбитражный суд Ставропольского края (АС Ставропольского края) суд подтвердил факт задолженности и признал правомерным ее взыскание.

Предприниматель не представил доказательств обращения в комиссию с заявлением об оспаривании результатов кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:33:0106006:54.

При этом суд посчитал необходимым отметить, что ответчик в случае рассмотрения в судебном порядке его заявления об установлении кадастровой стоимости равной рыночной не лишен права на пересмотр судебного акта в порядке главы 37 АПК РФ при наличии на то оснований. Кроме того, стороны вправе заключить мировое соглашение на любой стадии арбитражного процесса и при исполнении судебного акта.

Предоставленный предпринимателю земельный участок находится в краевой собственности, в связи с чем, арендная плата рассчитывалась истцом в соответствии с постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 27.01.2011 № 50 «О Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края и государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края» и постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21.03.2016 № 121 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность на которые

не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов».

Согласно расчету истца задолженность по арендной плате за период с 01.07.2015 по 31.03.2018 с учетом имевших место оплат составила 658 214,91 рубля. Ответчик контррасчет, документы, опровергающие или ставящие под сомнение расчеты истца, не направил.

В соответствии с частью 1 статьи 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

2. Обжалование кадастровой стоимости физическими лицами

В силу статьи 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии (Решение от 31 января 2018 г. по делу № А82-13211/2017 Арбитражный суд Ярославской области (АС Ярославской области)).

Существенное снижение кадастровой стоимости

Понятие существенного снижения кадастровой стоимости в законодательстве отсутствует. Но данный вопрос не является праздным, поскольку важно понимать:

- когда муниципалитет вправе обратиться для обжалования кадастровой стоимости;
- на какое снижение кадастровой стоимости реально имеет право рассчитывать собственник.

Обратите внимание!

В пункте 18 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» указано, что при рассмотрении дел о пересмотре кадастровой стоимости судам следует иметь в виду особенности действия во времени нормативного правового акта об утверждении результатов государственной кадастровой оценки.

Приведем примеры судебных споров, связанных со снижением кадастровой стоимости.

Дела, в которых суд признал снижение кадастровой стоимости достаточно существенным для предоставления публично-правовому образованию права на оспаривание решения Комиссии⁵

Насколько снижена кадастровая стоимость	Реквизиты решения суда
С 838 млн руб. до 450 млн руб. (на 47% и 388 млн руб.)	Решение Московского городского суда от 07.07.2017 по делу № 3а-833/2017
С 607 млн руб. до 168 млн руб. (на 73% и 439 млн руб.).	Апелляционное определение Саратовского областного суда от 29.06.2017 № 33а-4239/2017
С 375 млн руб. до 18 млн руб. (на 95% и 357 млн руб.).	Решение Мурманского областного суда от 21.05.2018 по делу № 3а-48/2018
С 370 млн руб. до 285 млн руб. (на 23% и 85 млн руб.)	Решение Московского областного суда от 28.11.2017 по делу № 3а-528/2017
С 251 млн руб. до 21 млн руб. (на 92% и 230 млн руб.)	Решение Нижегородского областного суда от 26.06.2017 по делу № 3а-264/2017.
Со 149 млн руб. до 39 млн руб. (на 74% и 110 млн руб.)	Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-324/2017
С 68 млн руб. до 33 млн руб. (на 52% и 35 млн руб.)	Решение Пермского краевого суда от 12.12.2017 по делу № 3а-316/2017
С 66 млн руб. до 2 млн руб. (на 67% и 44 млн руб.)	Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 12.10.2017 по делу № 33аа-1245/2017
С 49 млн руб. до 20 млн руб. (на 60% и 29 млн руб.)	Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 27.07.2017 по делу № 33аа-808/17

⁵ <https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html>

С 47 млн руб. до 20 млн руб. (на 58% и 27 млн руб.)	Решение Самарского областного суда от 04.06.2018 по делу № 3а-1129/2018
С 38 млн руб. до 8 млн руб. (на 89% и 30 млн руб.)	Решение Амурского областного суда от 14.08.2017 по делу № 3а-86/2017
С 35 млн руб. до 6 млн руб. (на 83% и 29 млн руб.)	Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-328/2017
С 35 млн руб. до 4 млн руб. (на 89% и 31 млн руб.)	Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-328/2017
С 34 млн руб. до 7 млн руб. (на 80% и 27 млн руб.)	Решение Ростовского областного суда от 31.07.2017 по делу № 3а-496/2017
С 31 млн руб. до 16 млн руб. (на 49% и 15 млн руб.)	Решение Пермского краевого суда от 12.12.2017 по делу № 3а-317/201
С 22 млн руб. до 6 млн руб. (на 73% и 16 млн руб.)	Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-324/2017
С 21 млн руб. до 12 млн руб. (на 43% и 9 млн руб.)	Решение Пермского краевого суда от 25.04.2018 по делу 3а-110/2018
С 18 млн руб. до 7 млн руб. (на 62% и 11 млн руб.)	Решение Самарского областного суда от 04.06.2018 по делу № 3а-1129/2018
С 13 млн руб. до 7 млн руб. (на 47% и 6 млн руб.)	Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 12.10.2017 по делу № 33аа-1245/2017
С 10 млн руб. до 5 млн руб. (на 50% и 5 млн руб.)	Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 12.10.2017 по делу № 33аа-1245/2017
С 9 млн руб. до 1 млн руб. (на 89% и 8 млн руб.)	Решение Амурского областного суда от 11.01.2018 по делу № 3а-141/2017
С 8 млн руб. до 1 млн руб. (на 88% и 7 млн руб.)	Решение Хабаровского краевого суда от 06.03.2017 по делу № 3а-52/2017
С 6 млн руб. до 0,5 млн руб. (на 92% и 5,5 млн руб.)	Решение Хабаровского краевого суда от 06.03.2017 по делу № 3а-53/2017
С 4 млн руб. до 1 млн руб. (на 75% и 3 млн руб.)	Решение Самарского областного суда от 04.06.2018 по делу № 3а-1129/2018

С 4 млн руб. до 1 млн руб. (на 75% и 3 млн руб.)	Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-324/2017
С 4 млн руб. до 0,5 млн руб. (на 88% и 3,5 млн руб.)	Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-328/2017
С 3 млн руб. до 1 млн руб. (на 77% и 2 млн руб.)	Решение Амурского областного суда от 14.08.2017 по делу № 3а-86/2017
С 2 млн руб. до 0,5 млн руб. (на 75% и 1,5 млн руб.)	Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 09.08.2016 по делу № А33-11253/2012
С 2 млн руб. до 1 млн руб. (на 50% и 1 млн руб.)	Решение Ставропольского краевого суда от 05.12.2017 по делу № 33аа-1466/2017
С 1 млн руб. до 0,5 млн руб. (на 50% и 0,5 млн руб.)	Решение Костромского областного суда от 08.06.2017 по делу № 2а-26/2017

Следует обратить внимание, что для снижения стоимости могут возникать существенные причины:

1. Снижение стоимости вследствие изменения территориальной зоны, изменения генерального плана застройки

В Апелляционном определении Верховного суда от 25 декабря 2019 г. по делу № 39-АПА 19-9 суд рассматривал спор о признании не действующими в части Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Курск», утвержденных решением Курского городского Собрания от 23 октября 2007 г. № 388-3-РС.

По мнению административных истцов, при установлении названной территориальной зоны в ходе включения земельных участков в границы населенного пункта города Курска в нарушение требований статей 51, 30, 31, 33, 34, 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее также - ГрК РФ) не было учтено содержание генерального плана города Курска (далее также - Генеральный план), нарушена процедура проведения публичных слушаний, до сведения граждан не была доведена необходимая информация о содержании проекта правил землепользования и застройки, в том числе путем организации выставок, экспозиции демонстрационных материалов, проектов, выступлений представителей органов местного самоуправления, публикаций в средствах массовой информации.

Однако суд с доводами о значительном снижении стоимости не согласился.

2. Эксплуатация заложенного имущества

В Определении ВС РФ от 1 апреля 2019 г. по делу № А44-8530/2016 суд не согласился с доводом о том, что эксплуатация заложенного имущества значительно снижает его стоимость.

Оставляя заявление банка без удовлетворения, суды первой и апелляционной инстанций, оценив представленные доказательства в соответствии с положениями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствовались статьями 20.3, 60, 129 и 179 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и установили, что прекращение эксплуатации залогового имущества повлечет остановку производственного цикла предприятия - должника, причинит ему убытки, что не соответствует целям процедуры конкурсного производства.

При этом суды указали, что надлежащих свидетельств того, что эксплуатация залогового имущества сколь-нибудь существенно снижает его стоимость, банком не предоставлено. Таким образом, суды квалифицировали действия управляющего как направленные на сохранение имущества должника и обеспечение баланса интересов лиц, вовлеченных в процесс его банкротства.

3. Значительное увеличение арендной ставки в связи со снижением стоимости

В Определении ВС РФ от 31 января 2019 г. по делу № 3А-224/2018 суд рассматривал иск по административному исковому заявлению Мошанова Л.В. о признании не действующим в части решения Муниципального Собрания Кадуйского муниципального района Вологодской области от 22 ноября 2017 г. № 85 "Об утверждении ставок арендной платы и коэффициентов в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков, находящихся в собственности Кадуйского муниципального района Вологодской области, на 2018 год" по апелляционной жалобе Муниципального Собрания Кадуйского муниципального района Вологодской области на решение Вологодского областного суда от 13 сентября 2018 г., которым административное исковое заявление удовлетворено.

Решением Муниципального Собрания Кадуйского муниципального района Вологодской области от 22 ноября 2017 г. № 85 утверждены ставки арендной платы и коэффициенты за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков, находящихся в собственности Кадуйского муниципального района Вологодской области, на 2018 год. Согласно приложению к названному решению в кадастровом квартале <...> по 5 группе видов разрешенного использования - земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, установлена ставка арендной платы за пользование земельным участком в размере 343,8%. В обоснование заявленного требования Мошанов Л.В. указал, что средняя ставка арендной платы по остальным 253 кадастровым кварталам Кадуйского муниципального района на земельные участки, относящиеся к 5 виду разрешенного использования, составляет 20,16%. Применение оспариваемой ставки привело к существенному повышению размера арендной платы за пользование земельным участком.

Доказательств того, что административным органом определялась доходность земельного участка с учетом его местоположения, вида функционального использования в соответствии видам разрешенного использования, с учетом наличия транспортной, коммунальной инфраструктуры, с учетом экологических и природных условий, проводилось исследование сегмента рынка, анализ рыночной информации по сделкам и предложениям по аренде, в материалы дела не представлено. Сама по себе кадастровая стоимость земельного участка не отражает его доходность. Приведенные доводы ответчика об увеличении размера ставки арендной платы в связи с уменьшением кадастровой стоимости земельного участка не свидетельствуют о соблюдении принципа экономической обоснованности.

В итоге Верховный суд также согласился с исковыми требованиями.

Правовые аспекты регулирования самовольных построек

В настоящее время немаловажной проблемой является проблема самовольных построек. Как правило, собственники хотят узаконить такие постройки и поставить на кадастровый учет, но местные власти и власти субъектов федерации не признают права на такие постройки, и соответственно, не ставят их на кадастровый учет.

Действовавшая ранее редакция ст. 222 ГК РФ позволяла органам местного самоуправления принимать решения о сносе самовольной постройки практически в неограниченных случаях, если самострой был возведён на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей.

Например, на практике получила распространение ситуация, когда балансодержатели линейных объектов требуют от граждан сноса зданий, которые являются их единственным жильем.

В ст. 222 ГК РФ теперь чётко указано, что не является самовольной постройкой: не является самостроем здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

Такую постройку можно привести в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории или обязательными требованиями к параметрам постройки. Приведение в соответствие осуществляется лицом, возведшим самовольную постройку за свой счёт (в предусмотренных законом случаях - иными лицами). Данное нововведение позволит (в отличие от сноса) сохранить объект и ввести его в дальнейшем в хозяйственный оборот.

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом. Снос или приведение в соответствие осуществляется лицом, возведшим самовольную постройку за свой счет.

Решение о сносе самовольной постройки либо решение о приведении ее в соответствие с установленными требованиями принимается судом.

Приводится перечень случаев, когда решение о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие принимается органом местного самоуправления поселения, городского округа (муниципального района при условии нахождения самовольной постройки на межселенной территории)

В отношении самовольных необходимо сначала признать такую постройку, а потом решать вопрос в отношении кадастровой стоимости объекта.

Важно помнить!

Нельзя не платить налог или арендную плату пользуясь тем, что объект не зарегистрирован. Такая политика может повлечь еще более негативные последствия в виде доначисления налогов или сноса самовольной постройки.

В судебной практике имеют место следующие судебные споры:

1. Отсутствие признаков самовольной постройки

В Определении ВС РФ от 5 марта 2020 г. по делу № А48-2996/2016 суд рассматривал спор о сносе супермаркета.

Арбитражный суд Орловской области решением от 25.01.2018, оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.12.2018 и постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 15.04.2019, отказал в иске.

Суды исходили из следующего: согласно заключению строительно-технической судебной экспертизы здание гипермаркета построено в охранной зоне воздушной ЛЭП, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости 19.01.2012; расстояние между стеной гипермаркета и ЛЭП составляет 6,5 метров; вместе с тем строительство здания осуществлено на отведенном в установленном порядке земельном участке на основании необходимых разрешительных документов государственных органов; разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию не оспорены и недействительными (незаконными) не признаны; истец не представил доказательств неправомерности возведения ответчиком здания гипермаркета.

В пунктах 45, 46 постановления Пленума № 10/22 разъяснено, что применяя статью 304 ГК РФ, судам необходимо учитывать, что в силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, Изд. ООО «Актуальный менеджмент», *под ред. Е.В.Шестаковой*, shestakova.ekaterina@gmail.com, www.lawedication.com, 8-916-656-4207

владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение; такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика; иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца; при рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта.

Согласно пункту 1 статьи 222 ГК РФ здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, обязательных к применению положений нормативных правовых актов, а также нормативно-технических документов, является самовольной постройкой.

Согласно подпункту «б» пункта 9 названных Правил в охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 Правил, запрещается размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В результате, Верховный суд принял определение решение Арбитражного суда Орловской области от 25.01.2018, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.12.2018 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 15.04.2019 по делу № А48-2996/2016 отменить.

2. Иск правительства субъекта федерации о признании объекта самовольной постройкой

В Определении ВС РФ от 27 сентября 2019 г. по делу № А40-227721/2017 рассматривался иск о признании объекта самовольной постройкой.

Объект не был признан самовольной постройкой по результатам экспертиз.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.03.2019 принят отказ Правительства города Москвы и Департамента городского имущества города Москвы от искового заявления, решение суда первой инстанции отменено, производство по делу прекращено, с ответчика взыскано 515 000 руб. стоимости судебных строительно-технической экспертиз.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, акционерное общество «ТРИАДА-Холдинг» (далее – общество) просит отменить постановления судов апелляционной и кассационной инстанций в части взыскания судебных расходов, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, дело в отмененной части направить на новое рассмотрение.

Взыскивая с общества 515 000 руб. в счет оплаты проведенных по делу экспертиз, суд апелляционной инстанций, с выводами которого согласился суд кассационной инстанции, руководствовался положениями статей 101, 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, разъяснениями, содержащимися в пункте 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 №1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» и исходил из того, что отказ истца от заявленных исковых требований обусловлен совершением ответчиком действий, повлекших урегулирование возникшего между сторонами спора в процессе производства по делу.

3. Предоставление земельных участков, обремененных правами третьих лиц

В суде компания проиграла в споре в отношении признания объекта самовольной постройкой. Проигрыш был обоснован наличием обременения третьей стороны.

В Определении ВС РФ от 24 мая 2019 г. по делу № А50-1403/2017 суд рассматривал иск общества с ограниченной ответственностью «СИМ» к муниципальному образованию «город Пермь» в лице администрации города Перми, департамента земельных отношений администрации города Перми, департамента градостроительства и архитектуры администрации города Перми, департамента финансов администрации города Перми о взыскании убытков,

Отказывая обществу в удовлетворении иска, мотивированного совершением ответчиками незаконных действий по предоставлению земельных участков, обремененных правами третьих лиц, в результате чего возведен объект, признанный в последующем самовольной постройкой и снесенный, в связи с чем истец понес убытки в размере рыночной стоимости административного здания, суды руководствовались статьями 15, 16, 1064, 1069, 1083 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, данными в пункте 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» и исходили из недоказанности совокупности условий, необходимых для взыскания убытков.

4. Объект, возведенный в 1962 году, самовольной постройкой не является.

В Определении ВС РФ от 31 октября 2018 г. по делу № А32-37426/2017 суд установил, что объект не является самовольной постройкой.

Суды исходили из следующего: спорная трансформаторная подстанция состояла на балансе Краснодарского производственного объединения энергетики и электрификации «Краснодарэнерго» (далее – Объединение) и была приватизирована в составе имущественного комплекса данного лица; вступившими в законную силу судебными актами по делам № А32-15697/2011, А32-55523/2009, А32-8172/2013 установлено, что преобразование Объединения в Общество осуществлялось в составе единого хозяйственного комплекса и все имущество, за исключением не подлежащего приватизации, было передано Обществу; спорный капитальный объект согласно техническому паспорту по состоянию на 07.12.2005 возведен в 1962 году и не является самовольной постройкой; нахождение данного объекта на земельном участке, который принадлежит Учреждению на праве постоянного (бессрочного) пользования не может служить основанием для отказа в иске о признании ранее возникшего права собственности Общества на находящуюся в его владении трансформаторную подстанцию; признание права собственности Общества на спорный объект не влечет отчуждение занятого им земельного участка, относящегося к особо охраняемой природной территории.