

AEB North-Western Regional Committee/Construction & Real Estate Subcommittee

Market and regulatory update in construction and real estate industry of North-Western Region

September 24th, 2014

Silver sponsors:



Mikko Soderlund

**Chairman, AEB North-Western
Regional Committee's
Construction & Real estate
Subcommittee**

Welcome address

Характеристика России в рейтинге экономик

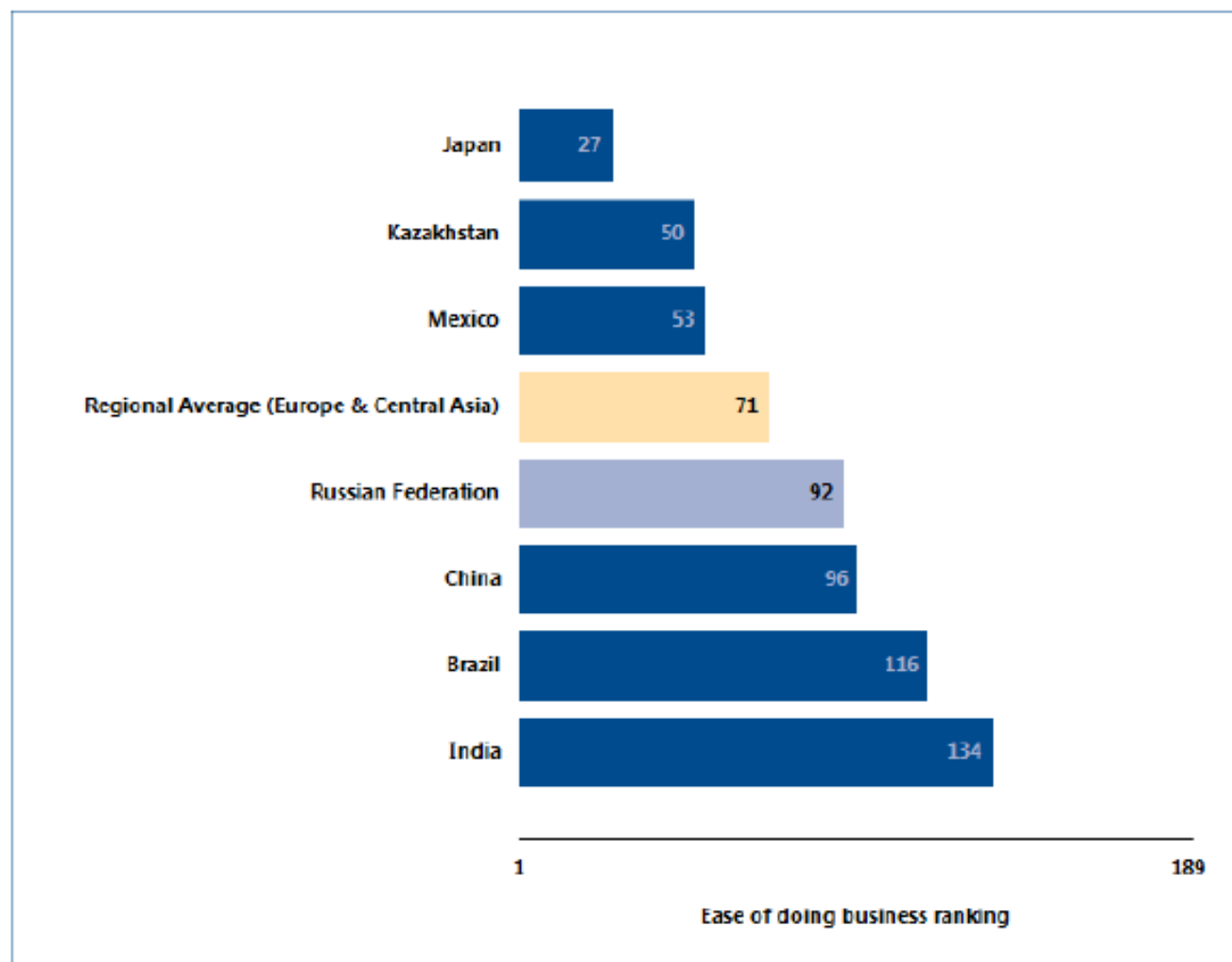
Russia's Rank in Business Environment Comparison

Показатели России в рейтинге о легкости ведения бизнеса, подготовленным Всемирным Банком:
Russia's score in World Bank's "Doing Business" comparison study of 189 countries:

В 2014 г. Россия занимает 92 место из 189 стран (111 в 2013 г.)
General position 92 of total 189 countries in the year 2014 (111 in 2013)

Topics	DB 2014 Rank	DB 2013 Rank
Starting a Business Регистрация предприятий	88	100
Dealing with Construction Permits Получение разрешения на строительство	178	180
Getting Electricity Подключение к системе электроснабжения	117	188
Registering Property Регистрация собственности	17	46
Getting Credit Кредитование	109	105
Protecting Investors Защита инвесторов	115	113
Paying Taxes Налогообложение	56	63
Trading Across Borders Международная торговля	157	162
Enforcing Contracts Обеспечение исполнения контрактов	10	10
Resolving Insolvency Разрешение неплатежеспособности	55	53

Figure 1.2 How Russian Federation and comparator economies rank on the ease of doing business



Source: Doing Business database.

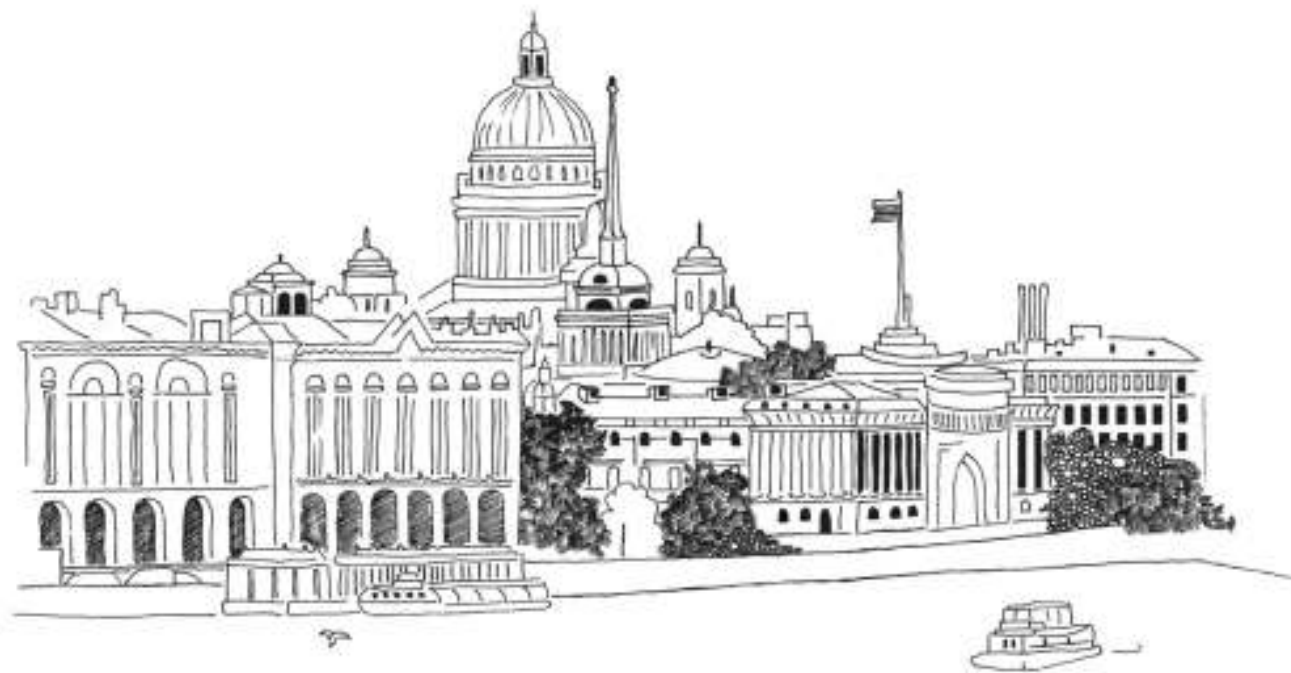
Andrey Amosov

JLL, Russia & CIS

**Real Estate Investment Activity.
Resume of Q1 and Q2 2014 and
forecast**

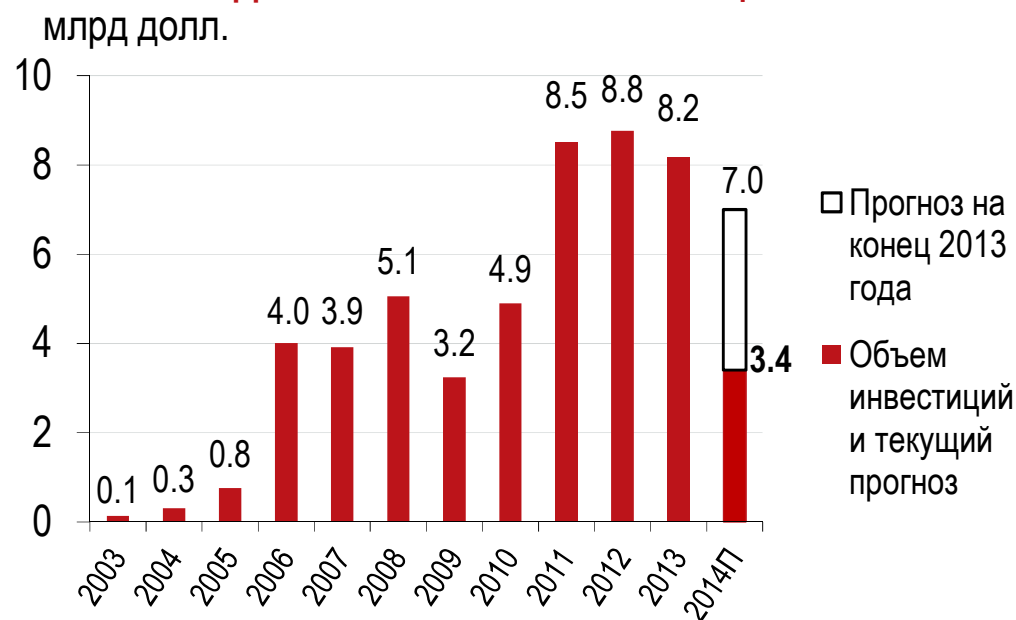
Инвестиционный рынок Санкт-Петербурга

2 квартал 2014



Объем инвестиций в недвижимость России

Динамика объемов инвестиций*

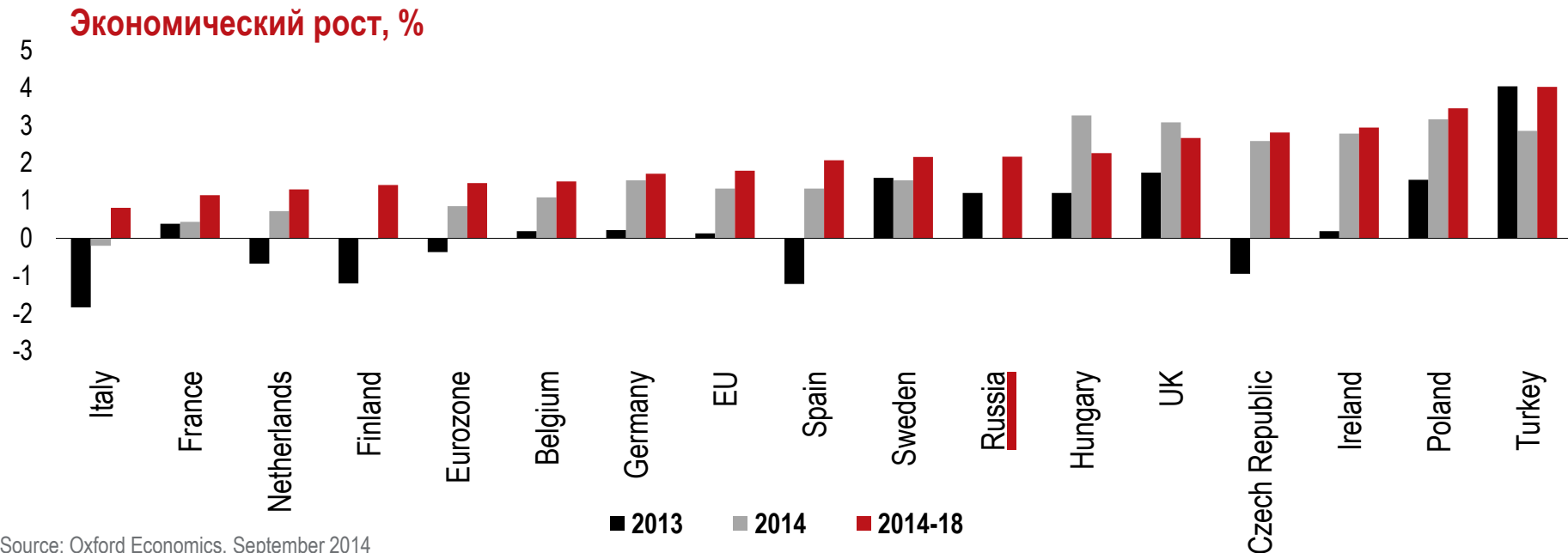


	1 пол. 2012	2012	1 пол. 2013	2013	1 пол. 2014
Объем инвестиций в недвижимость, млн долл.*	2 851	8 772	3 357	8 167	1 387
Доля Москвы	93%	88%	88%	81%	85%
Доля Санкт-Петербурга	3%	10%	5%	9%	8%

* Инвестиционные сделки, исключая покупки земельных участков, СП, прямые продажи жилья конечным пользователям.

Изменившаяся внешняя среда

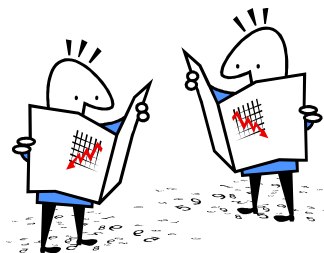
- Возросшие политические риски: мир до Крыма и после
- Возросшие валютные риски
- Ограничение доступа российских банков к международным рынкам капитала
- Сокращение объемов инвестиций в 2014 году, но позитивный взгляд на перспективу



Source: Oxford Economics, September 2014

Возросшие политические риски

- Международные инвесторы либо прекратили рассматривать инвестиции в российскую недвижимость, либо откладывают текущие сделки
- Новые инвесторы приостановили стратегию выхода на рынок РФ
- Опытные участники надеются на начало «распродаж»



Мы ждем двух месяцев хороших новостей!

Возросшие валютные риски

- Падение рубля – удар по арендаторам, у кого ставки номинированы в валюте. Для Санкт-Петербурга это прежде всего касается складской и торговой недвижимости.
- Короткие сроки договоров, неготовность вносить депозит
- Стремление включить в ставку отделку и прочие капитальные затраты
- Обращение арендатора к собственнику по снижению ставки или выходу из договора. Рынок перешел на сторону арендатора (не только офисный сегмент)

Вакантные площади	2 кв. 2013	2 кв. 2014
Офисы	8,2%	12,2%
Торговля (ТЦ)	6,1%	5,5%
Склады	0,4%	1,6%



Качественные проекты все равно привлекают арендаторов

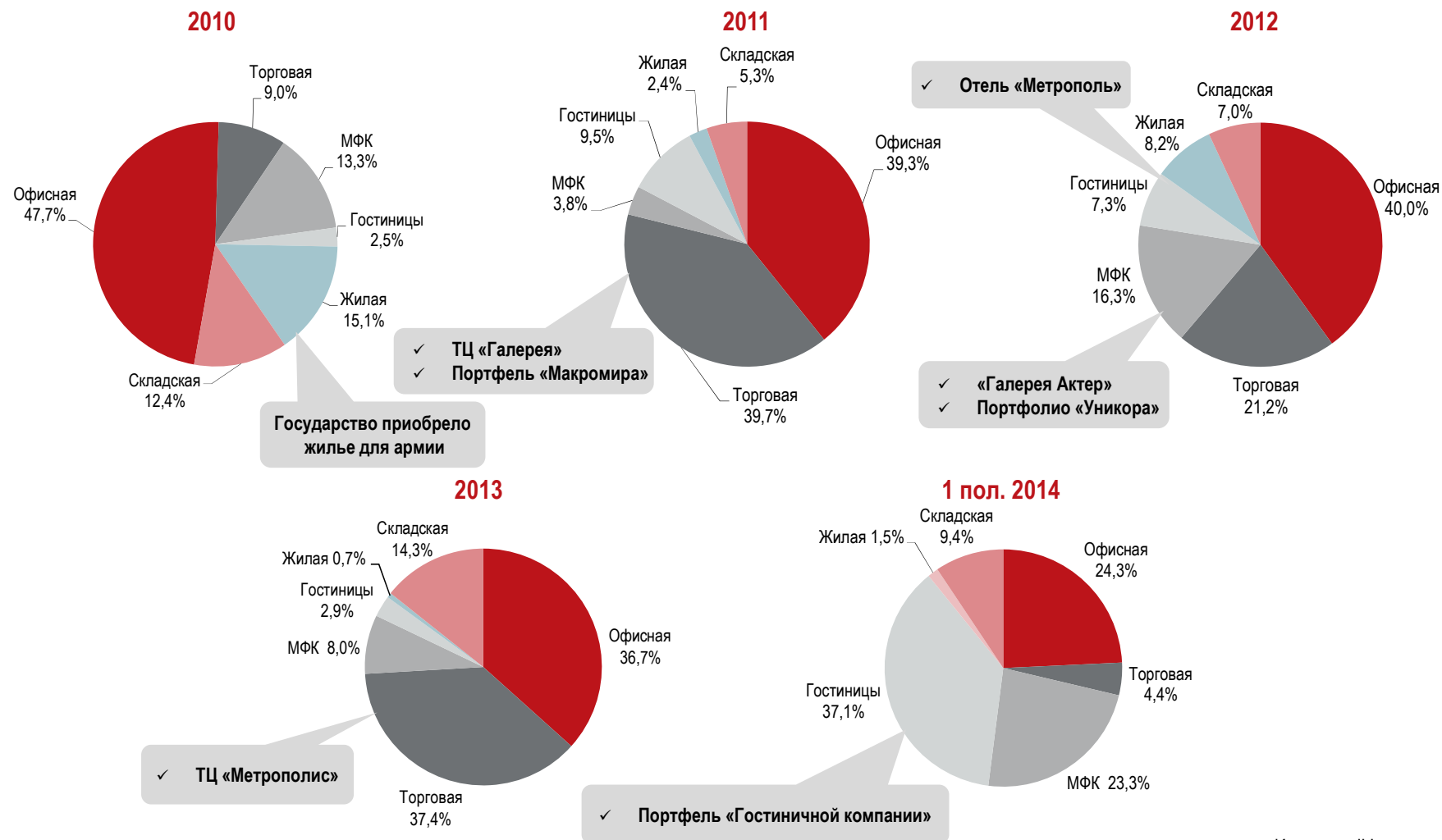
Банковское финансирование

- Ограничение доступности западного финансирования, понижение кредитного рейтинга России
- Ряд государственных банков приостановил кредитование в валюте
- Пристальное внимание ЦБ к банкам
- Жесткие лимиты по проектному финансированию
- Рост ставок по всем видам кредитования

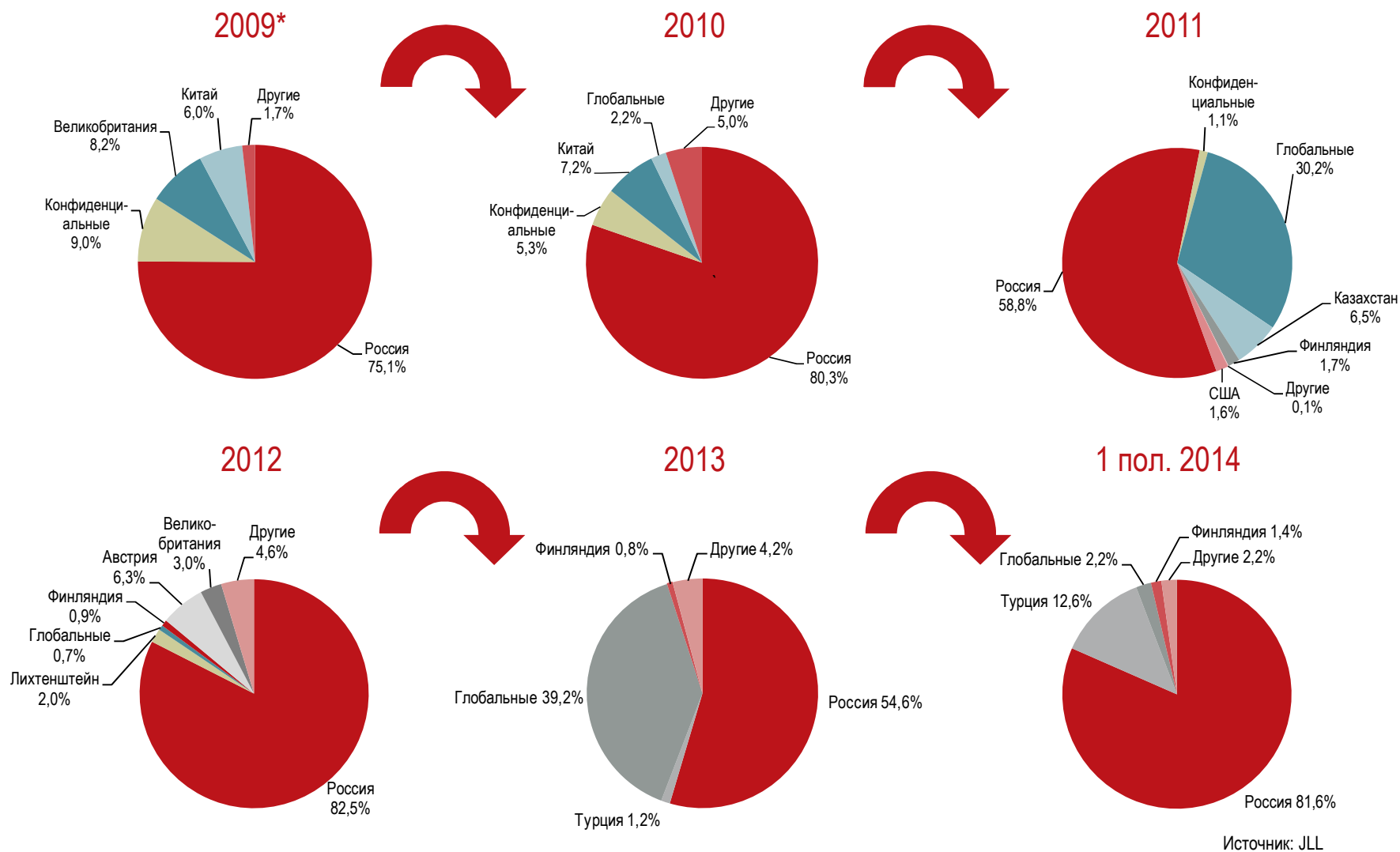


Все проекты тщательно анализируются!

Объемы инвестиций в недвижимость РФ по секторам

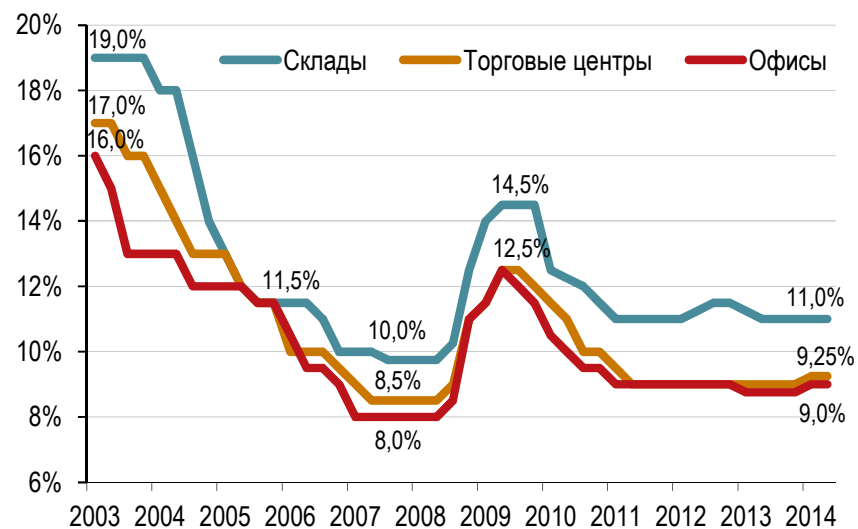


Инвесторы по стране происхождения



* Доли посчитаны исходя из объемов инвестиций.

Минимальные доходности в России



Доходности, 2-й кв. 2014	Москва	Санкт-Петербург
Офисы	9,00%	10,25%
Торговля (ТЦ)	9,25%	10,25%
Склады	11,00%	13,25%

Основные сделки

Москва

ТЦ «Метрополис»



Рынок: Москва
Продавец: Capital Partners
Покупатель: Morgan Stanley
Общ. площадь: 205 000 кв. м

Белые Сады



Рынок: Москва
Продавец: ВТБ Капитал/ TPG Holdings / China Investment Corporation / AIG/Lincoln / Coalco Development
Покупатель: Millhouse Capital
Общ. площадь: 95 000 кв. м

Легенда Цветного



Рынок: Москва
Продавец: Capital Group
Покупатель: O1 Properties
Общ. площадь: 112 000 кв. м

Four Winds Plaza



Рынок: Москва
Продавец: AFI/Snegiri
Покупатель: Capricornus Investments Limited (Millhouse Group)
Общ. площадь: 28 308 кв. м

Санкт-Петербург

МЛП



Рынок: Многорегиональный
Продавец: Группа компаний «Ренова»
Покупатель: Группа БИН
Общ. площадь: 550 000 кв. м

Портфель ЛСР



Рынок: Санкт-Петербург
Продавец: ЛСР
Покупатель: Fort Group
Общ. площадь: 24 640 кв. м

River House



Рынок: Санкт-Петербург
Продавец: Промсвязьнедвижимость
Покупатель: Jensen Group
Общ. площадь: 28 600 кв. м

Аполло



Рынок: Санкт-Петербург
Продавец: Fort Group
Покупатель: ЦДС
Общ. площадь: 8 000 кв. м

FORT Tower



Рынок: Санкт-Петербург
Продавец: ВТБ Девелопмент
Покупатель: Fort Group
Общ. площадь: 46 653 кв. м

Синоп



Рынок: Санкт-Петербург
Продавец: Plaza Lotus Group
Покупатель: PBM
Общ. площадь: 21 190 кв. м

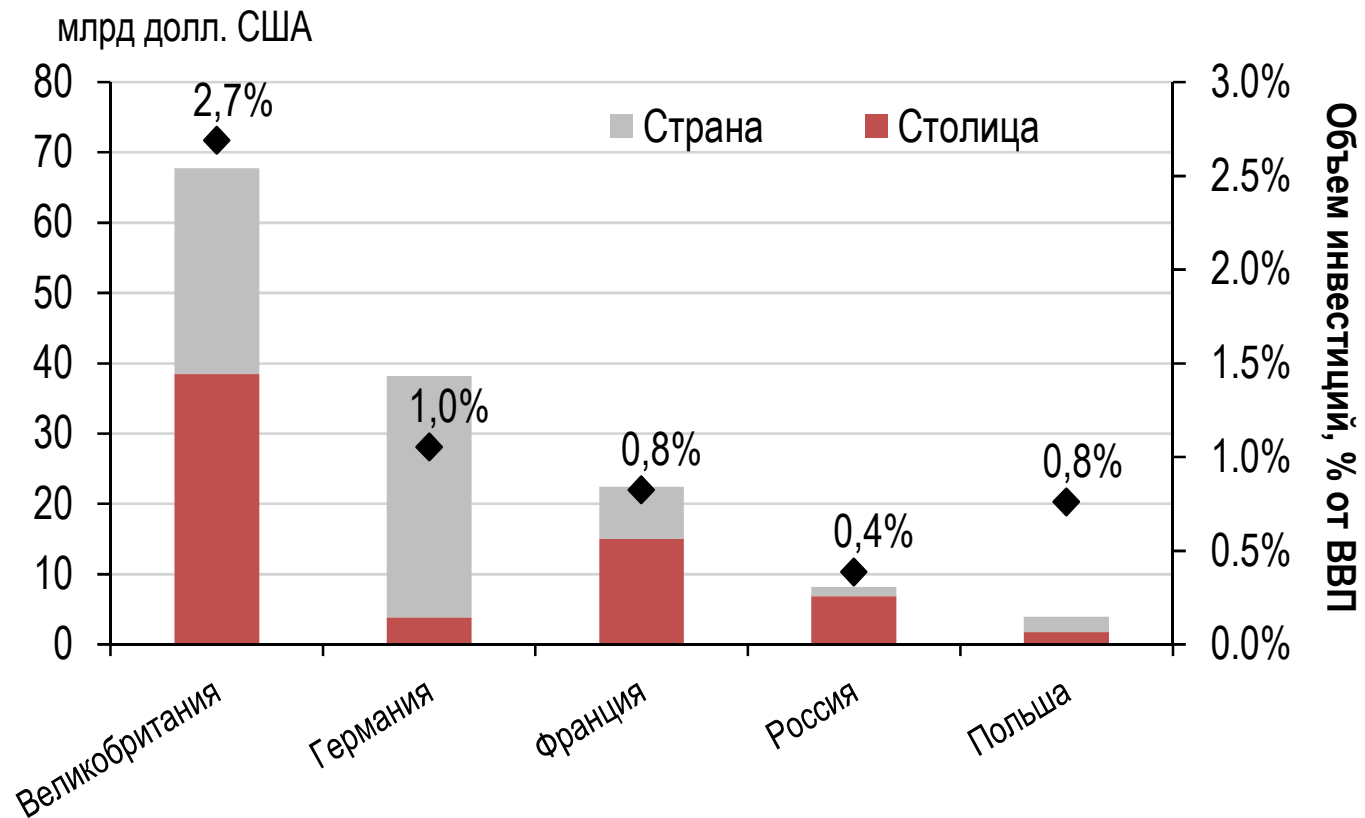
A+ Колпино



Рынок: Санкт-Петербург
Продавец: Unilever
Покупатель: A+ Девелопмент
Общ. площадь: 28 740 кв. м

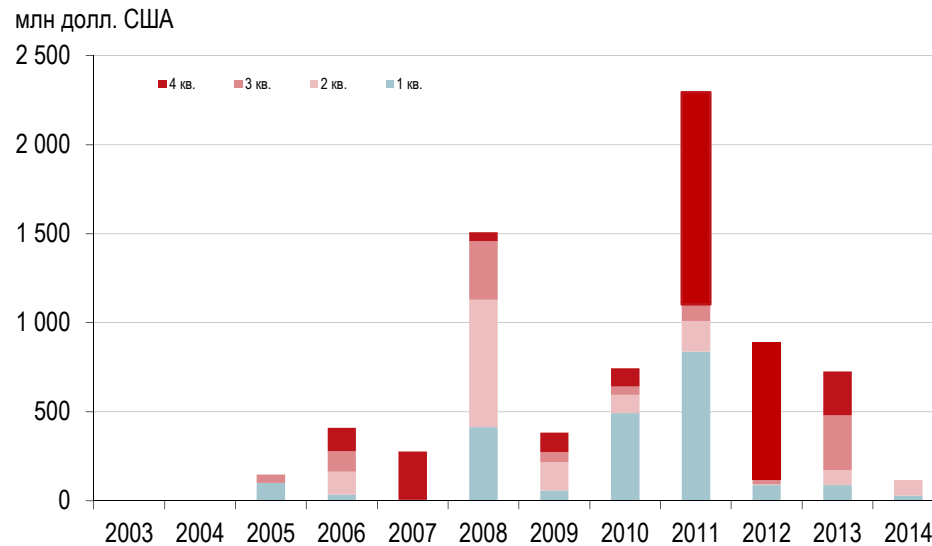
Инвестиции в России: потенциал роста

Объемы инвестиций: сравнение с Европой, 2013



Объемы инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга

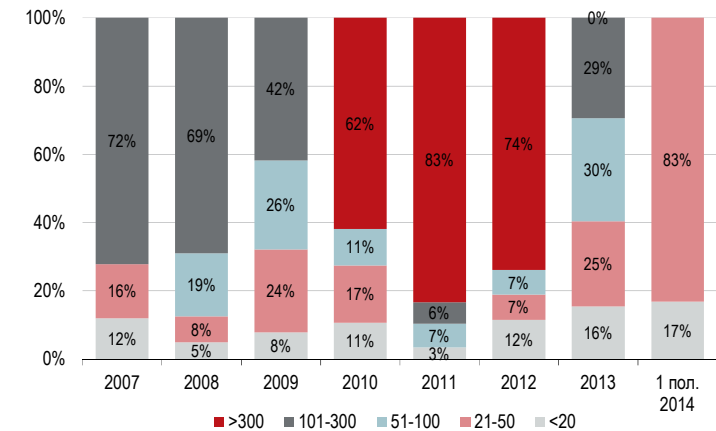
Динамика объемов инвестиций



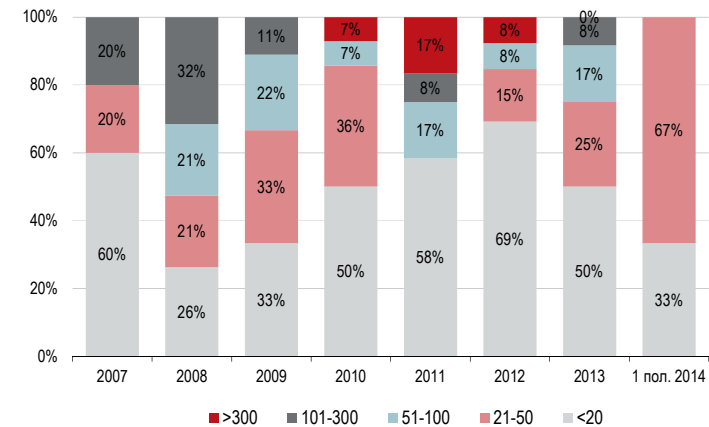
* Отношение объемов инвестиций по размеру сделок к общему объему инвестиций.

** Отношение количества сделок по их размеру к общему количеству сделок.

Доли инвестиций по размеру сделок (объем)*



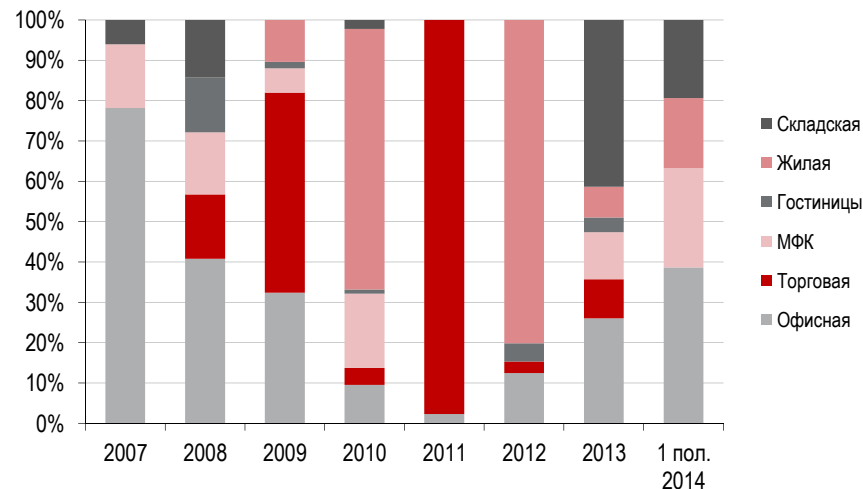
Доли инвестиций по размеру сделок (количество)**



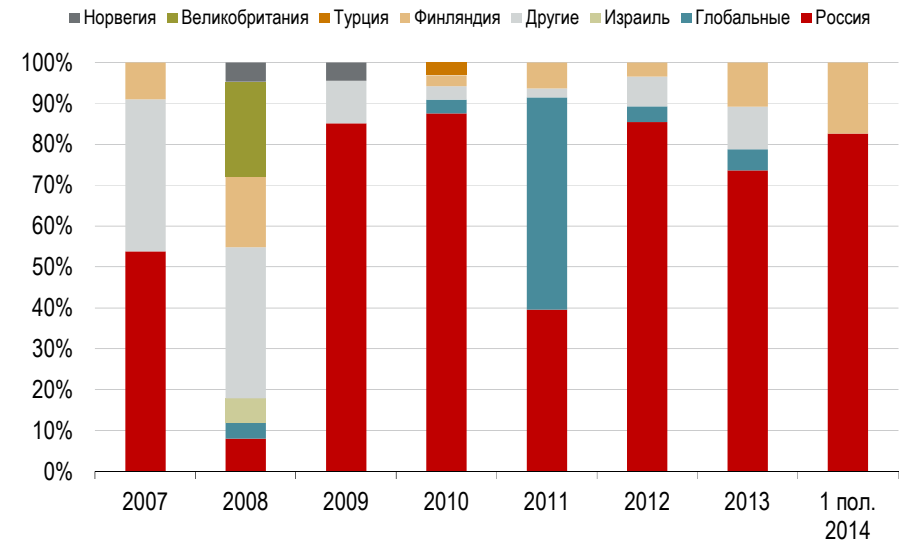
Источник: JLL

Объемы инвестиций по секторам и странам

Доли инвестиций по секторам недвижимости



Доли инвестиций по странам инвесторам



В 2013 году инвестиции в коммерческий сектор недвижимости оказались существенно выше показателей 2012 года, в первую очередь за счет крупных сделок в офисном сегменте и сегменте индустриальной недвижимости.

Российские инвесторы остаются ключевыми игроками на рынке коммерческой недвижимости. В то же время довольно активны инвесторы из Финляндии.



Спасибо!

© Copyright 2014 Jones Lang LaSalle. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения Jones Lang LaSalle. Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на достоверных по мнению Jones Lang LaSalle данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, Jones Lang LaSalle не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. В случае обнаружения таких неточностей, просим Вас сообщить нам о них для того, чтобы мы смогли внести соответствующие изменения в отчет.

Olga Uriupinskaya

Dentons

**Land Law Reform: a Brief Review
of the Main Change**

Реформа земельного законодательства

Краткий обзор основных изменений

Ольга Урюпинская
Советник, Dentons

24 сентября 2014 года

Реформа земельного законодательства

- **Федеральный закон от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ** «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- Разработан Минэкономразвития во исполнение поручения Президента России и так называемой «дорожной карты» (плана мероприятий) по совершенствованию правового регулирования градостроительной деятельности и улучшению предпринимательского климата в сфере строительства, утвержденной Распоряжением Правительства РФ № 1336-р от 29 июля 2013 года
- Вносит существенные изменения в порядка 30 законодательных актов, регулирующих земельные отношения в Российской Федерации
- Вступает в силу с 1 марта 2015 года за исключением отдельных положений

Предоставление публичных земельных участков (1)

- **Общее правило:** предоставление в собственность или в аренду земельных участков осуществляется **на торгах в форме аукциона и за плату**
- **Общее правило:** земельные участки, **основным видом разрешенного использования которых является строительство**, могут быть предоставлены исключительно **на условиях аренды**
- **НО:** предусмотрены исчерпывающие перечни **исключений**, в том числе для целей предоставления земельных участков без проведения торгов:
 - в собственность – 10 случаев;
 - в аренду – 32 случая:
 - «...для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством РФ / законами субъектов РФ»
 - «... для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения»

Предоставление публичных земельных участков (2)

- **Общее правило:** **исключается процедура** предоставления земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта и без предварительного согласования места размещения объекта
- **Переходные положения:**
 - До 1 марта 2018 года публичный земельный участок предоставляется в аренду по процедуре предварительного согласования места размещения объекта на основании заявления без проведения торгов, если решение о предварительном согласовании места размещения объекта принято до 1 марта 2015 года, но не ранее чем за 3 года до предоставления земельного участка.
 - Публичный земельный участок, в отношении которого до 1 марта 2015 года принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, в течение 3 лет со дня принятия этого решения не может быть предметом аукциона и не может быть предоставлен без проведения торгов иному лицу.
 - Если до 1 марта 2015 года опубликовано извещение о проведении торгов или сообщении о наличии предлагаемых для передачи в аренду публичных земельных участков, предоставление таких земельных участков осуществляется в соответствии с положениями ЗК РФ в редакции, действующей в настоящее время.

Образование земельных участков

- Образование земельных участков **из земель или земельных участков, находящихся в публичной собственности**, осуществляется на основании:
 - проекта межевания территории;
 - утвержденной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории;
 - проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков.
- **Общее правило:** проект межевания территории, а при его отсутствии утвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Новые механизмы - обмен

- Допускается **обмен земельных участков** (государственный / муниципальный на частный), если частный участок:
 - изымается для государственных или муниципальных нужд;
 - предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры, объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.
- **Комментарий:** альтернатива выкупу земельного участка, направленная на избежание конфликтных ситуаций, возникающих при определении справедливой выкупной цены, т.к. при заключении договора мены земельные участки подлежат обязательной оценке для установления их рыночной стоимости.

Новые механизмы - перераспределение

- Допускается:
 - перераспределение земель и(или) земельных участков, находящихся в публичной собственности, между собой;
 - перераспределение земель и(или) земельных участков, находящихся в публичной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.
- **Комментарий:** в основном для целей приведения границ земельных участков, находящихся в частной собственности, в соответствие с утвержденной градостроительной документацией; в основу положен принцип возмездности; осуществляется на основании соглашения или решения органа власти.

Новые механизмы – использование без предоставления и установления сервитута

- Допускается **использование публичных земель и земельных участков без предоставления земельных участков и установления сервитута** для закрытого перечня целей, в том числе:
 - проведения инженерных изысканий;
 - капитального или текущего ремонта линейного объекта;
 - строительства временных сооружений;
 - размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также иных объектов, виды которых устанавливаются Правительством РФ.
- **Общее правило:** использование осуществляется на основании разрешений уполномоченного органа.

Новые механизмы – освоение территории для строительства жилья эконом-класса

- **Договор об освоении территории в целях строительства жилья эконом-класса** заключается для целей строительства многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки.
- **Договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья эконом-класса** заключается для целей строительства многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и(или) объектов индивидуального жилищного строительства и предполагает подготовку документации по планировке территории и обязательство её утвердить, а также обязательство сторон обеспечить строительство на земельных участках объектов инфраструктуры в соответствии с ППТ.

Специальные положения о сервитуте

- Предусмотрены специальные правила установления **сервитута в отношении публичного земельного участка**.
- Неисчерпывающий перечень случаев, в том числе для целей:
 - размещения линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;
 - проведения изыскательских работ;
 - ведения работ, связанных с пользованием недрами.
- **Общее правило:** принцип платности сервитута.
- **Комментарий:** при установлении сервитута до 3 лет можно не проводить кадастровые работы, не осуществлять кадастровый учет части земельного участка и не осуществлять государственную регистрацию ограничения (обременения) в виде сервитута. Нет ограничений на возможность перезаключения соглашений на новый срок.

Объекты незавершенного строительства и занятые ими земельные участки

- **Общее правило:** допускается **принудительное отчуждение ОНС** в связи с прекращением действия договора аренды публичного земельного участка. Принудительное отчуждение осуществляется по решению суда путем продажи с публичных торгов.
- **Общее правило:** предоставление права на публичный земельный участок для завершения строительства расположенного на нем ОНС допустимо **без проведения торгов, но только однократно на срок до 3 лет:**
 - собственнику ОНС, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка и иных прямо предусмотренных случаях.
- **Комментарий:** если право собственности на ОНС зарегистрировано до 1 марта 2015 года или земельный участок предоставлен в аренду до 1 марта 2015 года, собственник такого ОНС имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на 3 года однократно для завершения его строительства без проведения торгов.

Контакты



Ольга Урюпинская

Советник

T: +7 812 325 84 44

F: +7 812 325 84 54

E: olga.uriupinskaya@dentons.com

Dentons

БЦ Северная столица
Наб. реки Мойки, 36
191186, Санкт-Петербург
Россия

www.dentons.com

Olga Mischenko

DLA Piper

**Particularities of determination
and contestation of the cadastral
value of permanent structures**



Оспаривание кадастровой стоимости объектов недвижимости

Законодательные новеллы и
особенности правоприменительной практики

*Ольга Мищенко, старший юрист
DLA Piper в Санкт-Петербурге
24 сентября 2014 г.*

Соотношение кадастровой стоимости и рыночной стоимости (I)



- **Рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Закона № 135-ФЗ)
- **Кадастровая стоимость** – установленная в процессе кадастровой оценки **рыночная стоимость объекта** недвижимости, **определенная методами массовой оценки**, или рыночная стоимость, определенная индивидуально для каждого объекта недвижимости (п. 3 ФСО № 4)
- **Массовая оценка недвижимости** – процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке (п. 6 ФСО № 4)
- При применении методов массовой оценки **не учитываются** виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления (п. 10 ФСО № 4)

Соотношение кадастровой стоимости и рыночной стоимости (II)



- Кадастровая и рыночная стоимости объектов взаимосвязаны, кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной методом ее определения (массовым характером)
- **Установление рыночной стоимости**, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости **направлено прежде всего на уточнение результатов массовой оценки**, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости (см. напр.: Постановление Президиума ВАС РФ от 28 июня 2011 г. № 913/11; Постановление Президиума ВАС РФ от 25 июня 2013 г. № 10761/11)

Законодательные новеллы в области оспаривания кадастровой стоимости



- **Установление и пересмотр кадастровой стоимости:**
Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 225-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (вступил в силу с **22 июля 2014 года**) (Закон № 225-ФЗ)
- **Подведомственность споров о кадастровой стоимости (?):**
Федеральный закон от 04 июня 2014 г. № 143-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с изменением подведомственности некоторых категорий дел, рассматриваемых судами общей юрисдикции и арбитражными судами" (вступил в силу с **06 августа 2014 года**) (Закон № 143-ФЗ)

Новеллы: периодичность государственной кадастровой оценки



- Государственная кадастровая оценка проводится **не чаще** чем один раз в течение 3 лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение 2 лет) **и не реже** чем один раз в течение 5 лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка (Статья 24.12 Закона об оценочной деятельности)
- Ранее закон об оценочной деятельности содержал указание лишь на максимальный срок (не реже 5 лет), а частота пересмотра оставалась на усмотрение органов власти. Теперь усмотрение будет ограничено трехгодичным (или двухгодичным) сроком

Новеллы: порядок оспаривания кадастровой стоимости



- Закон № 225-ФЗ предусматривает **ступенчатый порядок** оспаривания кадастровой стоимости (статья 24.18 Закона об оценочной деятельности)
- Для юридических лиц **обращение в комиссию** по оспариванию кадастровой стоимости **является обязательной** предварительной **стадией**, а обращение в суд возможно только в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, либо в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не было рассмотрено комиссией в установленный срок (один месяц с даты поступления заявления об оспаривании)
- Комиссия по оспариванию кадастровой стоимости становится **постоянно действующим** органом

Новеллы: использование новой стоимости в качестве налоговой базы



- В случае оспаривания кадастровой стоимости объекта недвижимости в комиссии или суде 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 является предметом оспаривания (статья 24.20 Закона об оценочной деятельности)
- **!** Положения о "ретроспективном" пересмотре кадастровой стоимости применяются к сведениям о кадастровой стоимости, установленным в результате рассмотрения заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных **после** дня вступления в силу Закона № 225-ФЗ (т.е. 22 июля 2014 г.), а также заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных, но не рассмотренных комиссией или судом на день вступления в силу изменений (пункт 8 статьи 3 Закона № 225-ФЗ)

Новеллы: подведомственность/подсудность споров о кадастровой стоимости



- Закон № 143-ФЗ относит споры об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости к компетенции верховного суда республики, краевого, областного суда, суда города федерального значения
- Формально Закон № 143-ФЗ вносит изменения только в статью о подсудности, а не подведомственности, а Закон № 225-ФЗ содержит общую фразу "результаты могут быть оспорены в суде"
- Однако в пояснительной записке к Закону № 143-ФЗ напрямую указано, что данный закон предусматривает **исключение** из компетенции арбитражных судов дел по рассмотрению споров об оспаривании кадастровой стоимости и относит рассмотрение дел указанной категории к компетенции судов общей юрисдикции

Оспаривание кадастровой стоимости объектов капитального строительства (I)



- Федеральный закон от 2 ноября 2013 г. "О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" № 307-ФЗ
- Статья 378.2 НК: **налоговая база** по налогу на имущество организаций определяется как **кадастровая стоимость имущества**, в отношении определенных объектов недвижимого имущества, а именно:
 - ✓ административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них
 - ✓ нежилые помещения, назначение которых предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются таким образом
 - ✓ объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства
 - ✓ объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства

Оспаривание кадастровой стоимости объектов капитального строительства (II)



- Налоговый Кодекс предусматривает, что закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости, может быть принят только после принятия в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества
- Вопреки тому, что кадастровая стоимость объектов капитального строительства к концу 2013 года была утверждена во многих регионах, соответствующий закон был принят **лишь** в одном субъекте Российской Федерации – Москве

Практике необходимо решить **2 вопроса**:

- (1) Наличие интереса в оспаривании кадастровой стоимости до установления налога на региональном уровне
- (2) Способы защиты при оспаривании кадастровой стоимости объектов капитального строительства

Наличие интереса в оспаривании до установления налога на региональном уровне



Позиция судов	Реквизиты решений	Аргументация
Отсутствие интереса	Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17 января 2014 г. N Ф08-8468/13 по делу № А53-2755/2013	Действующее на момент подачи иска и рассмотрения спора законодательство Российской Федерации не связывает кадастровую стоимость объектов недвижимости (кроме земельных участков) с какими-либо обязанностями или ответственностью
	Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного Суда от 27 января 2014 г. N 15АП-21606/2013 по делу № А53-13006/2013	- На момент обращения в суд региональный акт, предусматривающий определение налоговой базы исходя из кадастровой стоимости не принят - У истцов отсутствуют не только нарушенное установлением кадастровой стоимости права, но и какой-либо нарушенный имущественный или охраняемый законом личный неимущественный интерес
Наличие интереса	- Решение Арбитражного суда Кемеровской области от 21 февраля 2013 г. по делу № А27-20433/2012 - Решение Арбитражного Суда Чувашской Республики от 12 мая 2014 г. по делу № А79-10349/2013	То обстоятельство, что кадастровая стоимость объекта недвижимости значительно превышает его рыночную стоимость может повлечь нарушение прав и интересов истца (собственника), выражающееся в дополнительных затратах при совершении юридически значимых действий

Способы защиты при оспаривании кадастровой стоимости объектов капитального строительства (I)



- Исковое производство по аналогии со спорами о кадастровой стоимости земельных участков (в соответствии с позицией Президиума ВАС РФ в Постановлении от 28 июня 2011 г. № 913/11 по делу № А27-4849/2010)
- Иной?
- Предпосылка: норма о возможности установления кадастровой стоимости в размере рыночной установлена только в отношении земельных участков (п. 3 ст. 66 Земельного кодекса)

Способы защиты при оспаривании кадастровой стоимости объектов капитального строительства (II)



Позиция судов	Реквизиты решений	Аргументация
Допустимость иска об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной (превалирующая практика)	Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27 января 2014 г. № 15АП-21606/2013 по делу № А53-13006/2013	- Отсутствие в аналогичной статье 66 Земельного кодекса нормы в отношении зданий и сооружений не означает, что по указанной причине истцу недоступен такой способ защиты, как установление кадастровой стоимости здания и сооружения равной его рыночной стоимости. - Положения статьи 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" содержат более общую, в сравнении со статьей 66 Земельного кодекса, норму, предусматривающую возможность оспаривания правообладателем или иными заинтересованными лицами результатов кадастровой оценки любого объекта недвижимости: как земельного участка, так и здания и сооружения.
Недопустимость иска об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной (единичные решения)	Решение Арбитражного суда Алтайского края от 8 июля 2014 года по делу № А03-932/2014	- С учетом правовых позиций, содержащихся в постановлении Президиума ВАС РФ от 28.06.11 N 913/11 и постановлении Президиума ВАС РФ от 25.06.13 N 10761/11, суд считает, что положения п. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ применимы лишь для земельных участков. - Суд отклоняет довод истца о том, что правила об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости, следует применять по аналогии и для принадлежащего ему здания. - Из положений п. 1 ст. 3 Земельного кодекса РФ следует, что нормы, содержащиеся в данном кодексе, применяются только для регулирования земельных отношений.

Кадастровая стоимость объектов капитального строительства в Санкт-Петербурге



- В настоящее время результаты кадастровой оценки объектов капитального строительства утверждены **Приказом Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 15 января 2013 г. № 6** "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков), расположенных на территории Санкт-Петербурга", который утвердил кадастровую стоимость объектов капитального строительства (ОКС) **на 01 июля 2012 года**
- Результаты оценки оказались весьма неоднородными для сходных по функционалу и территориальному расположению объектов, в настоящее время проводится **новая оценка**

Новая кадастровая стоимость объектов капитального строительства в Санкт-Петербурге (I)



- В августе 2014 года по результатам аукциона была выбрана организация, которая должна осуществить новую кадастровую оценку – ей стало Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости"
- Срок выполнения работ – **до 20 октября 2014 года**
<http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea44/view/common-info.html?regNumber=0172200004014000019>
- Параллельно КЗР осуществляет **определение вида фактического использования** зданий, строений, сооружений и помещений свыше 3000 кв. м. (Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 18 августа 2014 года № 737 "Об утверждении Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений")
- В соответствии с утвержденным порядком, вид фактического использования определяется ежегодно **до 1 декабря года, предшествующего налоговому периоду**. Проекты решений должны быть размещены в сети "Интернет" не позднее 1 октября

Новая кадастровая стоимость объектов капитального строительства в Санкт-Петербурге (II)



- **Официальная информация** о сроках внесения изменений в Закон Санкт-Петербурга "О налоге на имущество организаций" на данный момент **отсутствует**
- Согласно информации, опубликованной на **сайте КЗР** в конце августа 2014 года, **максимальный размер ставки налога в 2015 году составит 1,5%, а в 2016 и последующие годы – 2%.**
<http://www.kzr.spb.ru/news-temp.asp?id=1359>

Особенности подготовительного этапа оспаривания кадастровой стоимости



- **Юридическая экспертиза отчета об определении рыночной стоимости** - важный этап подготовки для оспаривания кадастровой стоимости. От того, будут ли учтены на подготовительном этапе те или иные нюансы, зачастую **зависит исход дела в целом**
- На основе анализа актуальной судебной практики **дефекты** в отчетах об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, наличие которых явилось препятствием к пересмотру кадастровой стоимости, можно условно поделить **на две группы**:
 - ✓ связанные с несоблюдением требований, прямо предусмотренных законодательством об оценочной деятельности (**формальные нарушения**)
 - ✓ дефекты, с формальной точки зрения прямо не противоречащие требованиям законодательства, но нарушающие те или закрепленные в законодательстве об оценочной деятельности принципы; их установление носит **оценочный характер**

- **Рыночная стоимость объекта недвижимости определена не на дату установления кадастровой стоимости** (статья 24.18 Закона об оценочной деятельности).
См. напр.: Постановление Президиума ВАС РФ от 25 июня 2013 г. № 10761/11 по делу № А11-5098/2010
- **Ненадлежащее оформление отчета:** отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно (пункт 6 ФСО № 3).
См. напр.: Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22 апреля 2013 г. № 09АП-10587/2013 по делу № А40-69590/12-129-435
- **В отчете отсутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики земельного участка, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы** (пункт 9 ФСО № 3)
См. напр.: Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 08 ноября 2013 г. по делу № А27-19576/2012

- **Отсутствие расчета стоимости земельного участка занимаемого объектами оценки** (объектами капитального строительства) – нарушение принципа достоверности.
См.: Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 12 марта 2013 г. по делу № А45-19542/2012
- **Некорректный подбор объектов-аналогов** (несоответствие по назначению, площади, виду права в отношении объекта и т.д.).
См.: Решение Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15 августа 2013 г. по делу № А56-22714/2013
- **Отсутствие в отчете оценщика описания последовательности определения стоимости объекта** оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки.
См. напр.: Решение Арбитражного суда Республики Коми от 05 апреля 2012 г. по делу № А29-9636/2010

- Наличие в отчете **излишней информации**, которая не использовалась в расчетах.
См.: Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08 апреля 2013 г. № 15АП-1437/2013 по делу № А53-23332/2012
- **Не приложены документы, подтверждающие реальное существование договоров** по продаже объектов-аналогов.
См.: Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 19 мая 2014 г. № 09АП-11160/2014 по делу № А40-122160/13



ОЛЬГА МИЩЕНКО
Старший юрист
DLA PIPER В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

T +7 812 448 7200

Ф +7 812 448 7201

E olga.mischenko@dlapiper.com

Wwww.dlapiper.com

Ekaterina Ilyina

DS Law

New ways of developer's securing obligations under the agreement of participation in shared construction

Новые способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору долевого участия в строительстве

Екатерина Ильина, адвокат
Адвокатское бюро DS Law

Долевое участие в строительстве – отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, имеющие целью дальнейшее возникновение у граждан и юридических лиц права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, при условии, что на момент привлечения таких денежных средств многоквартирные дома не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

Договор о долевом участии в строительстве - соглашение, согласно которому одно лицо (дольщик) обязуется внести определенный имущественный взнос, за что по окончании строительства здания получает обусловленное договором количество жилой или нежилой площади.

Застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ случаях на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

Участник долевого строительства – граждане и юридические лица, вносящие денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве.

Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

- ① Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- ① Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- ① Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- ① Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- ① Федеральный закон от 29.11.2007 N 286-ФЗ «О взаимном страховании» и др.

Залог Способы обеспечения обязательств застройщика

- ① с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.
- ① при государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.
- ① с даты получения застройщиком , разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства (ст. 13 Закона о долевом участии в строительстве).

Страхование ответственности

- ① участие застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков;
- ① заключение договора страхования гражданской ответственности со страховой организацией.

Поручительство банка (банковская гарантия)

Документы, предоставляемые на регистрацию договора долевого участия в строительстве

1. Разрешение на строительство;
2. Проектная декларация;
3. План создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений;
4. Дополнительно введена обязанность предоставления одного из следующих документов:
 - Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;
 - Договор поручительства за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

Примечание: При отсутствии одного из этих документов договор участия в долевом строительстве не может быть зарегистрирован.

Особенности договора страхования гражданской ответственности застройщика

- ① Выгодоприобретателями по договору являются граждане или юридические лица, денежные средства которых привлекались по договору участия в долевом строительстве;
- ① Выгодоприобретателями не могут быть кредитные организации;
- ① Действие договора продолжается до установленного в договоре участия в долевом строительстве срока передачи застройщиком жилого помещения дольщику;
- ① Расторжение или досрочное прекращение договора страхования не освобождает страховщика от обязанности выплатить страховое возмещение по страховым случаям, которые наступили в период срока действия такого договора;
- ① Право на получение страхового возмещения по страховому случаю, сохраняется в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи жилого помещения;
- ① Минимальная страховая сумма, в пределах которой страховщик будет выплачивать страховое возмещение, определяется исходя из цены договора, но не менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче, и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах РФ.

Обстоятельства, подтверждающие наступление страхового случая, по договору страхования ответственности застройщика

- ① Решение суда об обращении взыскания на предмет залога;
- ① Решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства;
- ① Выписка из реестра требований кредиторов о размере, составе и очередности удовлетворения требований.

(Ст. 15.2. Закона о долевом участии в строительстве)

Требования к страховой организации, с которой застройщики могут заключить договор страхования гражданской ответственности

- ① Наличие лицензии на осуществление страхования Застройщиков;
- ① Осуществление страховой деятельности не менее пяти лет;
- ① Наличие собственных средств в размере не менее чем 400 млн. руб.,
- ① В том числе уставного капитала в размере не менее чем 120 млн. руб.;
- ① Соблюдение требований финансовой устойчивости, предусмотренных законодательством Российской Федерации о страховании, на все отчетные даты в течение последних шести месяцев;
- ① Отсутствие оснований для применения мер по предупреждению банкротства страховой организации в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
- ① Отсутствие решения Центрального банка Российской Федерации (Банка России) о назначении временной администрации страховой организации;
- ① Отсутствие решения арбитражного суда о введении в отношении страховой организации одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Участие застройщика в обществах взаимного страхования ответственности

- ① Взаимное страхование гражданской ответственности застройщиков за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве осуществляется единым обществом взаимного страхования, созданным застройщиками, привлекающими денежные средства участников долевого строительства на основании договора участия в долевом строительстве.
- ① Законодательно установлены специальные требования для учредителей таких обществ.
- ① Взаимное страхование гражданской ответственности застройщиков осуществляется на основании договора страхования, который может быть заключен по каждому объекту долевого строительства, в отношении которого членом общества заключается договор участия в долевом строительстве, а также отношении каждого участника долевого строительства, с которым членом общества заключен договор участия в долевом строительстве.
- ① Выплата страхового возмещения должна осуществляться не позднее тридцати дней с даты представления необходимых документов.
- ① Законом установлен порядок расчета выплаты, в который включаются показатели средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах РФ.
- ① В случае ликвидации общества члены общества взаимного страхования застройщиков солидарно несут субсидиарную ответственность по обязательствам общества по всем заключенным до ликвидации общества договорам страхования.

Требования к банку – гаранту Застройщика

- ① Осуществление банковской деятельности не менее пяти лет ;
- ① Уставный капитал не менее 200 млн. руб.;
- ① Наличие собственных средств в размере не менее 1 млрд. руб.;
- ① Наличие лицензии на осуществление банковских операций, которая выдана Центральным банком Российской Федерации и в которой указано право выдачи банковских гарантий;
- ① Соблюдение обязательных нормативов, предусмотренных законодательством Российской Федерации о банках и банковской деятельности, на все отчетные даты в течение последних шести месяцев;
- ① Отсутствие требования Центрального банка Российской Федерации об осуществлении мероприятий по финансовому оздоровлению кредитной организации.

Примечания:

Срок договора поручительства должен превышать срок передачи объекта не менее чем на два года (п. 3 ч. 2 ст. 15.1 Закона о долевом участии в строительстве). Застройщик обязан раскрывать информацию об условиях поручительства и о поручителе (ч. 1 ст. 15.1 Закона).

В случае прекращения поручительства до истечения предусмотренного пунктом 3 части 2 настоящей статьи срока действия поручительства поручитель и застройщик обязаны уведомить об этом участника долевого строительства не позднее чем за один месяц до даты прекращения поручительства. При этом застройщик обязан заключить другой договор поручительства в течение пятнадцати дней с даты прекращения поручительства (ч.3 ст. 15.1 Закона).

- ① Возможность предъявления к застройщику требования о передаче жилых помещений, независимо от того достроены они или нет, и требований о возврате денежных средств;
- ① Обязанность ведения двух реестров: первый -реестр требований о передаче жилых помещений, второй - реестр денежных требований участников строительства, конкурсных кредиторов и уполномоченных органов;
- ① Обязанность арбитражного управляющего вынести на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу (ст. 201.10 Закона о банкротстве);
- ① Обязанность конкурсного управляющего устанавливать возможность передачи дольщикам квартир при наличии соответствующего решения собрания кредиторов и при условии, обеспечения защиты интересов иных кредиторов;
- ① Приоритет удовлетворения требований участников строительства (расчеты дольщиками (как по требованиям о передаче жилых помещений, так и по денежным требованиям) производятся в третью очередь, а требования конкурсных кредиторов и уполномоченных органов – в четвертую.

Денежное требование - требование участника строительства о:

- ① возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику до расторжения договора;
- ① возмещении убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение по договору;
- ① возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом недействительным и предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору;
- ① возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом незаключенным и предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору.

Требования о передаче помещений – требование участника долевого строительства о :

- ① передаче жилого помещения;
- ① передаче прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

Условия для включения требований участников строительства в реестр требований о передаче жилых помещений

- ① Наличие доказательств факта оплаты по договору (полной или частичной);
- ① Регистрация договора долевого участия в строительстве в установленном законом порядке.

Ранее включить требование при отсутствии государственной регистрации договора было не возможно (см.: Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 02.05.2012 по делу N А79-7895/2010).

В таком случае денежные средства, перечисленные участником во исполнение незаключенного договора, признавались неосновательным обогащением, которое могло быть взыскано с застройщика вместе с процентами за пользование чужими денежными средствами (см.: Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 01.09.2010 по делу N А53-14154/2009).

Сейчас ситуация изменилась, в частности, как указывает Президиум ВАС РФ (Постановлении № 15510/12 от 12.03.2013, №132139/12 от 23.04.013) , отказ во включении требования в реестр требований о передаче жилых помещений только по причине отсутствия регистрации договора об участии в долевом строительстве и договора уступки является необоснованным. Отсутствие регистрации упомянутых договоров не лишает добросовестного участника долевого строительства, оплатившего жилое помещение, права требовать от застройщика выполнения договора. Вместе с тем у такого участника долевого строительства не возникает иных специальных прав, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве».

Основные условия удовлетворения требований дольщиков о передаче жилых помещений

- ① Наличие разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого завершено;
- ① Застройщиком и участниками строительства не подписаны передаточные акты или иные документы о передаче участникам строительства жилых помещений;
- ① Оставшегося имущества должника должно быть достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди;
- ① Не нарушаются права залогодержателей;
- ① Стоимость передаваемых жилых помещений не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, или тремя четвертями голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц - участников строительства, принято решение о согласии на передачу участникам строительства жилых помещений, или на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в соответствии с пунктом 4 статьи 201.10 ФЗ «О банкротстве»;
- ① Всем участникам строительства передаются жилые помещения в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и передаваемых жилых помещений достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений.

(Ст. 201.11 Закона о банкротстве).

Условия передачи участникам строительства объекта незавершенного строительства

- ① Оставшегося имущества должника должно быть достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди;
- ① Не нарушаются права залогодержателей;
- ① После завершения строительства жилых помещений в нем достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства в отношении конкретного объекта строительства;
- ① (В противном случае участники строительства должны внести на депозитный счет Арбитражного суда денежные средства в сумме разницы между общей стоимостью имущества застройщика и совокупным размером текущих платежей и требований кредиторов, но не более 20% стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок).
- ① Объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности;
- ① Земельный участок, на котором находится объект незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве;
- ① Стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства (либо тремя четвертями голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц - участников строительства, принято решение о согласии на передачу объекта незавершенного строительства, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в предусмотренном законом размере);
- ① Участниками строительства принято решение о создании жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

- ① Требования дольщиков рассматриваются в порядке искового производства.
- ① Исходя из п. 3 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ N 10/22 29.04.2010 в случае ненадлежащего формулирования истцом способа защиты при очевидности преследуемого им материально-правового интереса суд не должен отказывать в иске ввиду неправильного указания норм права, а обязан сам определить, из какого правоотношения спор возник и какие нормы подлежат применению. Таким образом, суд должен самостоятельно разобраться в том, что хотят дольщики (денежное требование или требование о передаче помещения), и вынести решение по делу с учетом действующего законодательства.
- ① Требования дольщиков предъявляются в общем порядке для предъявления требований в деле о банкротстве, признание таких требований обоснованными не ставится в зависимость от наличия либо отсутствия у застройщика помещений, подлежащих передаче (См. например Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 апреля 2013 г. N 13239/12).
- ① С согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, отличающегося по площади, планировке, расположению от жилого помещения, соответствующего условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения.
- ① Положения параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, не предусматривают возможности предъявлять к застройщику требование о передаче в собственность нежилого помещения и, ставят тем самым в неравное положение лиц, вложивших средства в строительство жилых и нежилых помещений.

Возможность предъявления требований о передаче жилых помещений, полученных по договору уступки

В соответствии с ч. 3 ст. 1 Закона о банкротстве передача гражданам прав путем уступки требования по договорам, которые заключены юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями и связаны с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) многоквартирных домов и, после исполнения которых у граждан возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, не допускается.

НО:

Как указал Президиум ВАС (Постановление № 15510/12 от 12.03.2013) , этот запрет не препятствует реализации прав граждан на включение в реестр требований о передаче жилых помещений. Данные требования также подлежат включению в названный реестр на основании п. 6 ст. 201.1 Закона N 127-ФЗ.

Это подтверждается и практикой нижестоящих судов. (См.:Постановление ФАС СКО от 13.09.2012 по делу N А32-21422/2010).

Усиление государственного контроля в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

- ① Контролирующий орган имеет право проводить как плановые ежегодные проверки застройщиков, так и внеплановые, которые могут осуществляться в том числе на основании обращений граждан либо просто на основании информации в СМИ, включая Интернет.
- ① Предварительное уведомление застройщика о проведении внеплановой проверки запрещается.
- ① Специально уполномоченный государственный (контролирующий) орган имеет право ежеквартально запрашивать у застройщика бухгалтерскую отчетность (в том числе годовую), составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.
- ① Закон предоставляет контролирующему органу право обращаться в суд с требованием о приостановлении деятельности застройщика на определенный срок либо о ликвидации застройщика в случае неоднократного или грубого нарушения им требований настоящего Федерального закона или принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Екатерина Ильина,
Адвокат адвокатского бюро DS Law

Тел./Факс: +7 (812) 643-2090

е-mail: ilina@ds-law.ru

www.DS-law.ru

190005, Санкт-Петербург, 6-я Красноармейская, д.7, офис 201С

Спасибо за внимание!

Alexei Spirihin

Alinga Consulting

Construction site status for foreign companies working in Russia: Tax Aspects



СТРОИТЕЛЬНАЯ ПЛОЩАДКА КАК ФОРМА ПРИСУТСТВИЯ ИНОСТРАННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИИ

НАЛОГОВЫЙ АСПЕКТ

Спирихин Алексей

Директор

24 сентября 2014





СОДЕРЖАНИЕ

- 1. Когда признаем строительную площадку?**
- 2. Критерии признания строительной площадки;**
- 3. Особенности налогообложения.**

Audit & Tax • Accounting & Payroll • Legal Services





Когда признаем строительную площадку?

Термин «Строительная площадка» определяется как национальным (только Налоговым Кодексом), так и международным законодательством и означает:

строительную площадку или строительный, сборочный или монтажный объект, существующий в течение определенного периода (как правило, превышает 12 месяцев)

Важно:

- ☐ При решении вопросы о наличии строительной площадки необходимо руководствоваться положениями международных соглашений об избежании двойного налогообложения;
- ☐ Также необходимо определиться с периодом осуществления на ней деятельности.





Когда признаем строительную площадку? (продолжение)

Иностранная организация обязана встать на налоговый учёт в течение 30 дней со дня начала деятельности!

Началом срока осуществления строительной площадки признается более ранняя из дат:

Дата подписания Акта о передаче площадки подрядчику (акта о допуске персонала субподрядчика для выполнения работ)

Дата фактического начала работ

Окончанием существования строительной площадки является дата подписания Акта сдачи-приемки объекта или предусмотренного договором комплекса работ



Критерии признания строительной площадки

Деятельность приводящая к образованию строительной площадки

Место
строительс
тва новых
объектов
недвижимо
сти

Реконструкция,
техническое
переворужение
и ремонт
существующих
объектов
недвижимости

Место строительства, монтажа,
ремонта, реконструкции,
технического перевооружения
сооружений, машин и оборудования,
требующих жесткого крепления на
фундаменте или к конструктивным
элементам зданий, сооружений

Деятельность
по
планированию
и/или надзору
за строящимся
объектами



Критерии признания строительной площадки (продолжение)

Что не признается строительной площадкой?

Текущий ремонт и
отделка помещения

Монтаж
телефонных линий
в офисах

Монтаж оборудования, не
требующего прочной связи
фундаментом или с
конструктивными элементами
зданий и перемещаемого без
ущерба его назначению

В настоящее время критерии, в соответствии с которыми деятельность иностранной организации не признается строительной площадкой, законодательством не определены. Но можно воспользоваться Методическими Рекомендациями (от 28.03.2003), утратившими силу, но не актуальность!



Особенности налогообложения

Налог на прибыль

Уплата происходит при
превышении периода
признания, указанного в
Соглашении об избежании
Двойного Налогообложения

Исчисление и уплата налога
производится по объемам с
начала существования
строительной площадки

НДФЛ

Исчисление и уплата
производится только
налоговыми резидентами

Статус налогового
резидента определяется по
общему правилу в
соответствии с НК РФ



Особенности Налогообложения (продолжение)

Налог на Добавленную Стоимость

Место взимания определяется по территории, признаваемой местом реализации услуг (работ) в соответствии с НК РФ

Местом реализации в большинстве случаев признается территория РФ. Следовательно НДС подлежит уплате в бюджет (либо через налогового агента, либо самостоятельно при наличии регистрации в РФ)

Важно:
Вопросы
косвенного
налогообложения
регулируются
Налоговым
Кодексом и
Соглашением о
Принципах
взимания
косвенных налогов
на территории ТС!



MARKET EXPERTISE

SINCE 1999

Audit & Taxation

**RAS (Russian
Accounting Standards)**

IFRS & US GAAP

**Transformation of
RAS to IFRS or US GAAP**

**Tax planning and
tax optimization**

**Financial & tax
due diligence**

Accounting & Payroll

**Consultation on
accounting policy**

**Outsourced financial
& tax accounting**

**Statements in
IFRS / US GAAP**

**Personnel leasing
& outstaffing**

**HR document
administration**

Legal Support

**Company formation
services**

**Registration of changes
in corporate documents**

**Due Diligence of
corporate documents**

**Consultation on Corporate
and Labor Law**

**Services related to
migration law**

Legal review of contracts

Russia

105005, Moscow
ul. Baumanskaya 6, bldg.2
Suite 910
Tel/fax: +7 (495) 988 21 91

191025, St. Petersburg
55, Nevsky Prospect, 3d floor
Tel: +7 (812) 313 91 43
Fax: +7 (812) 313 91 00

USA

117 Marva Oaks Dr.
Woodside, CA 94062
Tel/fax: +1 (650) 529-9976

www.acg.ru



MARKET EXPERTISE GLOBAL PERSPECTIVE



Q & A

**AEB North-Western Regional
Committee/Construction & Real Estate
Subcommittee**

THANK YOU!

Silver sponsors:

