

# BUSINESS GUIDE

Собственнику коммерческой  
недвижимости в Москве

Тираж ограничен

The bottom half of the cover features two stylized house outlines. The larger one on the left is a thick gold outline, and the smaller one on the right is a white outline. They are positioned in the bottom right corner of the page.

# ВРЕМЯ «СХЕМ» ПРОШЛО



СЕРГЕЙ ПИВОВАРЧИК  
УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР  
CONSUL GROUP

В последнее десятилетие информационные технологии развиваются со скоростью, за которой сложно и порой невозможно уследить. Вместе с развитием больших баз данных и оцифровкой персональных сложилась ситуация, когда государственные органы власти обладают колоссальным информационным превосходством над бизнесом.

Сегодня утаить допущенные ошибки или избежать ответственности за выявленные нарушения норм законодательства — как в сфере земельно-имущественных отношений, так и в вопросах налогообложения — почти невозможно. ФНС, ДГИ г. Москвы, Госинспекция по недвижимости, Росреестр и другие госорганы зачастую имеют больше информации об исследуемой организации, чем ее собственник. Непринятие новой реальности или несвоевременная адаптация к новым правилам игры, пренебрежение статусом «собственник

недвижимого имущества» и базовыми юридическими правилами могут закончиться фатально не только для бенефициара имущества, но и для топ-менеджера компании.

В 2020 году исполняется семь лет практической деятельности Consul Group по комплексному сопровождению бизнеса собственников коммерческой недвижимости Москвы. Мы подошли к этому возрасту с осознанием того, что на рынке так и не появилось ни одного практического пособия для владельцев недвижимого имущества, которое содержало бы достаточный объем внятно структурированной информации о действующем законодательстве и его применении на конкретных примерах последних 10 лет.

В этот период мы стали свидетелями стремительных изменений в работе государственных органов власти, направленных на пресечение нарушений законодательства в сфере налогообложения. Сам подход к ведению бизнеса тоже неизбежно изменился. Сегодня собственнику крайне сложно вписывать в бизнес-структуру применение низконалоговых юрисдикций и избежать ответственности по контролируемой компании. Топ-менеджер, в свою очередь, может быть привлечен со стороны госорганов за нарушения организации как должностное лицо, а со стороны собственника (-ов) бизнеса — за причиненный своим действием или бездействием ущерб компании.

В сложившейся ситуации очевидно, что большинству собственников недвижимого имущества, чтобы и в будущем оставаться его собственниками, необходимо не просто удостовериться в том, что их объект корректно стоит на кадастровом учете, надлежащим образом оформлены земельно-имущественные отношения, правильно ведется бухгалтерский и налоговый учет, но и ежедневно быть в курсе лавинообразного изменения законодательства.

В начале 2000-х российские собственники бизнеса пользовались услугами налоговых консультантов, аудиторов и юристов в основном для разработки вариантов минимизации налоговой нагрузки или ухода от ответственности за совершенные действия. Сегодня же, в эпоху гиперактивного роста рынка информационных технологий, запрос на теневую сторону услуг консультантов изменился. Пришло время всем позаботиться о приведении своей структуры в законное и прозрачное русло.

Я настоятельно рекомендую это пособие к прочтению каждому собственнику бизнеса, связанного с управлением недвижимым имуществом, генеральному и финансовому директорам, а также бухгалтеру. Большая часть информации, конечно, адресована юридической службе, но мы постарались изложить ее понятным для всех неюристов языком, а также привести наглядные примеры сложных правовых ситуаций.

Данное издание станет надежным проводником для управленца в решении любых задач.



**Сергей Пивоварчик**

управляющий партнер Consul Group

# СОДЕРЖАНИЕ



---

## 01 Специфика сделок с недвижимым имуществом 8

01.1 Купля-продажа: приобретение компании vs. приобретение актива – риски, преимущества, особенности 11

01.2 Распространенные ошибки при построении бизнес-модели управления коммерческой недвижимостью 25



---

## 02 Проблемы дробления бизнеса 28



---

## 03 Налогообложение недвижимого имущества 40

03.1 Сущность и правовые основы исчисления и взимания налога на имущество организаций 42

03.2 Возникновение объекта налогообложения 44

03.3 Проблемы разграничения «движимое/недвижимое» 47

03.4 Исключение из Перечня / включение в Перечень объектов, налог по которым уплачивается по кадастровой стоимости, предусмотренный п. 7 ст. 378.2 НК РФ 49

03.5 Выбытие основного средства – вопросы налогообложения 52



---

## 04 Дублированные сведения об объектах недвижимости. Налоговые последствия 54

04.1 Причины задвоения кадастровых номеров 56

04.2 Налоговые последствия задвоения кадастровых номеров 60

---



---

## **05 Земельно-имущественные отношения** 62

- 05.1 Оформление прав на земельный участок с собственником здания (помещения) 64
- 05.2 Анализ оснований для приостановления государственной услуги. Проблематика 69
- 05.3 Отказ в заключении договора аренды земельного участка. Проблематика 72
- 05.4 Правила землепользования и застройки г. Москвы. Градостроительные регламенты 77
- 05.5 Приведение в соответствие с фактическим использованием земельного участка по инициативе органа государственной власти 83
- 05.6 Внесение изменений в вид разрешенного использования 85
- 05.7 Изменение объектов капитального строительства. Виды и особенности строительных работ 88
- 05.8 Государственный надзор в сфере землепользования. Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости г. Москвы. Государственный земельный надзор Росреестра 96
- 05.9 Риски расторжения договора аренды земельного участка 109
- 05.10 Риски утраты объекта капитального строительства, расположенного на арендуемом земельном участке 110



## **06 Проблемы признания объекта самовольной постройкой** 112

- 06.1 Как узаконить самовольную постройку 118

|      |                       |     |
|------|-----------------------|-----|
| 06.2 | Легализация через ГЗК | 120 |
| 06.3 | Легализация через суд | 122 |



---

## **07** **Бесхозяйное недвижимое имущество** 126

|      |   |     |
|------|---|-----|
| 07.1 | Нарушение прав третьих лиц непостановкой на учет бесхозяйного имущества муниципальными властями | 129 |
| 07.2 | Приобретение бесхозяйного имущества   | 131 |



---

## **08** **Изъятия земли для государственных нужд** 134

|      |   |     |
|------|---|-----|
| 08.1 | Проблемы прекращения прав на земельные участки вследствие их изъятия для государственных или муниципальных нужд | 136 |
| 08.2 | Цена изъятого земельного участка  | 137 |
| 08.3 | Защита прав собственников и иных лиц на земельные участки   | 138 |



---

## **09** **Установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости** 144

|      |   |     |
|------|---|-----|
| 09.1 | Кто может оспорить кадастровую стоимость  | 147 |
| 09.2 | Процедура установления кадастровой стоимости объекта в размере его рыночной стоимости | 149 |
| 09.3 | Судебная экспертиза   | 153 |
| 09.4 | Распределение судебных расходов   | 155 |
| 09.5 | Спорные моменты   | 156 |

---



---

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| <b>10</b> | <b>Международное налоговое планирование в 2020 году: практика и перспективы</b>   | <b>158</b> |
| 10.1      | Купля-продажа российской недвижимости (и ее долей) зарубежными компаниями   | 164        |
| 10.2      | Концепция фактического получателя доходов (ФПД)   | 170        |
| 10.3      | Внутригрупповые займы   | 178        |
| 10.4      | Управление из РФ  | 187        |
| 10.5      | Сделки по оказанию международных услуг  | 189        |
| 10.5.1    | Валютное законодательство и НК РФ   | 190        |
| 10.5.2    | ОЭСР  | 196        |
| 10.5.3    | Инструменты и практика обмена информацией   | 196        |
| 10.5.4    | DAC 6   | 200        |
| 10.5.5    | Многосторонняя конвенция по предупреждению BEPS (MLI)   | 202        |
| 10.6      | Взаимосогласительная процедура (ВСП – Mutual Agreement Procedure, MAP) как инструмент защиты права на использование положений СИДН и избежания двойного налогообложения | 207        |
| 10.7      | Реальная экономическая деятельность (substance) в офшорных юрисдикциях  | 211        |
| 10.8      | Реестр бенефициаров в низконалоговых юрисдикциях  | 214        |



Это пособие – единственное в своем роде – представляет собой сборник самой актуальной правовой информации для собственников коммерческой недвижимости на 2020 год.

Предназначено для владельцев бизнеса и управляющих в сфере недвижимого имущества в Москве – как небольших офисных помещений, так и крупнейших коммерческих объектов столицы.

+7 495 648 64 45

[info@consul.group](mailto:info@consul.group)

[www.consul.group](http://www.consul.group)



© 2020 Consul Group.  
Все права защищены.