

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

<u>Изменения в законодательстве о КРТ</u>	2
<u>Арбитражный процесс станет дольше</u>	3
<u>Закончилась льгота для достройки домов дольщиков</u>	3
<u>Обновлен порядок исчисления земельного налога</u>	4
<u>Другие изменения в налогообложении недвижимости</u>	4
<u>Отменены разрешения на строительство для пользователей недр</u>	5
<u>Новое в законе о содействии развитию жилищного строительства</u>	6

МОСКОВСКОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

<u>Установлены ставки налога на недвижимость личных фондов</u>	6
--	---

Связаться с нами:
ask@zem-advokat.ru

Отраслевые новости,
аналитика, практика:
[Telegram-канал](#)
[Подписка на рассылку](#)



ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ О КРТ

Действует с 1 января



Значительные изменения в законодательство о КРТ призваны сократить продолжительность инвестиционно-строительного цикла, упростить процедуры и защитить общественные интересы — а именно обеспечить своевременный и достаточный ввод инфраструктуры, в том числе социальных объектов.

Закон вводит понятие «оператор комплексного развития территории». Это юрлицо, определённое РФ или субъектом РФ, которое обеспечивает реализацию решения о КРТ. Уточняется порядок, в котором это происходит, а также полномочия оператора. В частности, он сможет вносить предложение изменить правила землепользования и застройки (ПЗЗ), принимать решения о подготовке документации по планировке территории, обращаться к правообладателю сети инженерно-технического обеспечения для заключения договора о подключении (технологическом присоединении) или принимать решение о проведении торгов на право заключения договора о КРТ.

Уточняются этапы процедуры принятия и реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки. Кроме того, в правах и обязанностях уравняли юрлиц, отвечающих за реализацию комплексного развития территории (КРТ), и лиц, с которыми заключены договоры о КРТ.

Процедуру сделали проще и быстрее:

- Разрешили использовать ранее утвержденную документацию по планировке территории в целях развития КРТ.
- Начать подготовку проектной документации теперь можно параллельно с изъятием объектов недвижимости — это сократит инвестиционно-строительный цикл минимум на год.
- При наличии утвержденного проекта планировки территории не нужен проект межевания территории. Земельные участки будут создаваться на основе схемы расположения участков на кадастровом плане территории.

Помимо этого, закон закрепляет возможность включить в договор о КРТ обязательство построить и передать объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и иных подобных объектов. В договоре можно их перечислить и предусмотреть условия передачи.

АРБИТРАЖНЫЙ ПРОЦЕСС СТАНЕТ ДОЛЬШЕ

Действует с 5 января



Вступили в силу значительные изменения в Арбитражный процессуальный кодекс. Увеличиваются многие процессуальные сроки, расширяется применение приказного и упрощённого порядка, вводятся новые правила.

Сроки меняются так:

- отложить разбирательство смогут на срок до одного месяца (ранее максимум на 10 дней);
- перерыв в судебном заседании или изготовление решения в полном объеме может занять до 10 дней (ранее максимум 5);
- установлен срок на изготовление определения арбитражного суда в виде отдельного акта — до 10 дней.

Расширено применение упрощённого производства — это иски о взыскании до 1,2 млн с юрлиц (ранее 800 000 руб.) и до 600 000 руб. включительно с ИП (ранее 400 000 руб.). Заявления о судебных расходах рассматриваются с учётом особенностей главы об упрощённом производстве.

Максимальную цену требований для выдачи судебного приказа подняли с 500 000 руб. до 750 000 руб.

К иску не надо прилагать копии свидетельств о госрегистрации юрлица или ИП. Зато в список приложений добавили копии документов о высшем юридическом образовании или учёной степени представителя, который подал иск.

[Федеральный закон от 25.12.2023 N 667-ФЗ «О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации»](#)

ЗАКОНЧИЛАСЬ ЛЬГОТА ДЛЯ ДОСТРОЙКИ ДОМОВ ДОЛЬЩИКОВ

Действует с 1 января

Закончила действие льгота для застройщиков, которые взялись достраивать дома для пострадавших дольщиков по распоряжению высшего должностного лица субъекта РФ. Ранее они могли без торгов арендовать участки в государственной или муниципальной собственности.

[Федеральный закон от 01.07.2018 N 175-ФЗ](#)

ОБНОВЛЕН ПОРЯДОК ИСЧИСЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА

Действует с 1 января



Теперь суммы налога и авансового платежа исчисляются на основании сведений Росреестра, а также иных сведений, представленных в налоговые органы в соответствии с федеральными законами.

Установлен единый порядок исчисления суммы налога вследствие изменения характеристик земельного участка вне зависимости от того, изменяется ли при этом кадастровая стоимость такого участка или нет.

Также конкретизированы особенности исчисления налогов в следующих случаях:

- разрешённое использование участков, предусматривающее жилищное строительство или индивидуальное жилищное строительство, установлено после государственной регистрации прав на такие участки;
- земельные участки приобретены (предоставлены) в собственность физическим и юридическим лицам для жилищного строительства на основании договора о КРТ;
- часть участка занята жилищным фондом и (или) объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, приходящейся на объект недвижимого имущества, не относящийся к жилищному фонду и (или) объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса.

[Федеральный закон от 31.07.2023 N 389-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации \[...\]»](#), [Приказ ФНС России от 16.08.2023 N ЕД-7-21/546@](#)

ДРУГИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В НАЛОГООБЛОЖЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ

Действует с 1 января

Уточняются объекты долевого строительства, в отношении которых услуги застройщика не подлежат налогообложению НДС. Освобождаются от НДС услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве жилых домов либо входящих в состав многоквартирных домов жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест. Льгота применяется, если разрешение на строительство соответствующего объекта получено с 1 января 2024 года.



Ограничены ставки налога на имущество организаций в отношении жилых помещений, гаражей и машино-мест, принадлежащих личному фонду. В отношении жилых помещений, гаражей, машино-мест, которые принадлежат личному фонду на праве собственности и налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, налоговые ставки устанавливаются законами субъектов РФ и не могут превышать 0,3%. Правило не действует в отношении объектов, кадастровая стоимость которых превышает 300 млн руб.

В перечень видов недвижимости, по которым налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость, включены многоквартирные и наёмные дома.

Установлен единый порядок исчисления суммы налога на имущество организаций вследствие изменения характеристик объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым принимается как кадастровая стоимость. Порядок не зависит от того, изменяется ли при этом их кадастровая стоимость.

Федеральный закон от 31.07.2023 N 389-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации [...]»

ОТМЕНЕНЫ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ДЛЯ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ НЕДР

Действует с 1 января

Отменена выдача разрешений на строительство (реконструкцию) объекта на земельном участке, который предоставлен пользователю недр и необходим для ведения работ, связанных с пользованием недрами.

Если такое разрешение на строительство выдано ранее, то:

- оно признается действительным (при этом ведомство может вносить в него изменения, в том числе продлевать срок его действия);
- Роснедра выдает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (либо вносит изменения).

Роснедра выдает разрешение на строительство, если заявление о его выдаче подано до 1 января 2024 года.

Федеральный закон от 29.12.2022 N 612-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации [...]»

НОВОЕ В ЗАКОНЕ О СОДЕЙСТВИИ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Действует с 1 января



Уточняется содержание договора о комплексном развитии незастроенной территории (КРНТ) и полномочия единого института развития в жилищной сфере. Так, договор о КРНТ, который заключает институт, может содержать обязательства передать институту возведенные объекты, их перечень и условия передачи.

В целях реализации решения КРНТ единый институт развития может:

- направить в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки предложения изменить эти ПЗЗ;
- принять решения о подготовке документации по планировке территории в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, самостоятельно за счет своих средств или привлекаемыми организациями.

Федеральный закон от 25.12.2023 N 627-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации»

МОСКОВСКОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

УСТАНОВЛЕНЫ СТАВКИ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ ЛИЧНЫХ ФОНДОВ

Действует с 1 января



В Москве установлен размер налога на жилые помещения, гаражи, машино-места, который принадлежат на праве собственности личному фонду (кадастровая стоимость таких объектов не превышает по отдельности 300 млн руб.). Так, жилые помещения стоимостью от 10 до 20 млн руб. будут облагаться по ставке 0,15%, с 20 до 50 млн руб. – 0,2%, свыше 50 млн руб. – 0,3%. За гаражи и машино-места придется заплатить 0,1% от кадастровой стоимости.

Закон г. Москвы от 22.11.2023 N 34 «О внесении изменений в отдельные законы города Москвы в сфере налогообложения»